



Immobilienmarktbericht 2021

Immobilienmarkt 2020

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020

Daten für die Wertermittlung 2021/2022

Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



IMPRESSUM

Herausgeber

Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in der Stadt Heilbronn
Cäcilienstraße 49 | 74072 Heilbronn
- Geschäftsstelle -

Urhebervermerk

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

Gestaltung

Geoinformation und Kartografie
des Vermessungs- und Katasteramts
im Dezernat IV der Stadt Heilbronn

Druck

digitale medien print gmbh
74076 Heilbronn

Ausgabe

06|2021



Immobilienmarktbericht 2021

Herausgeber:

Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Heilbronn

- Geschäftsstelle -
Cäcilienstraße 49 · 74072 Heilbronn

Auskünfte:

Telefon:

07131 56-3158

Fax:

07131 56-2880

E-Mail:

gutachterausschuss@heilbronn.de

Preise:

Aktueller Immobilienmarktbericht
Richtwertkarte zum 31.12.2020,
M 1:25 000

40,- Euro

17,- Euro

Internet:

Informationen unter:
www.heilbronn.de/gutachterausschuss



| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| Übersichtskarte der Stadtteile | 4 |
| 1. Einleitung | 5 |
| 1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle | 5 |
| 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses | 6 |
| 1.3 Der Standort Heilbronn | 7 |
| 2. Allgemeine Marktentwicklung | 8 |
| 2.1 Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen Kaufverträge 2020 | 8 |
| 2.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 2012 | 9 |
| 2.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 2012 | 9 |
| 2.4 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr | 10 |
| 3. Entwicklung unbebauter Grundstücke | 11 |
| 3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke | 11 |
| 3.1.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten | 11 |
| 3.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter | 12 |
| 3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland | 13 |
| 3.2.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Entwicklungszustand | 13 |
| 3.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter | 14 |
| 4. Entwicklung bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte) | 15 |
| 4.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart | 15 |
| 4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser | 16 |
| 4.2.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen | 16 |
| 4.2.2 Durchschnittspreise für gebrauchte, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reiheneckhäuser | 17 |
| 4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps | 21 |
| 4.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser | 22 |
| 4.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen | 28 |
| 4.4 Wohn- und Geschäftshäuser | 29 |
| 4.5 Gewerbe- und Industriegebäude | 29 |
| 5. Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum | 30 |
| 5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze | 30 |
| 5.2 Teileigentum | 31 |
| 5.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung | 31 |
| 5.2.2 Auswertungen zu durchschnittlichen Quadratmeterpreisen, (Tief-) Garagenstellplätzen und offenen Stellplätzen | 31 |

| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| 6. Sonstige erforderliche Daten nach § 9 – 14 ImmoWertV | 33 |
| 6.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl | 33 |
| 6.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser | 34 |
| 6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten | 34 |
| 6.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser | 35 |
| 6.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von Haustyp und LAZ | 36 |
| 6.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (Gebäundefaktoren) | 38 |
| 6.3.1 Datengrundlagen | 38 |
| 6.3.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser | 39 |
| 6.3.3 Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 40 |
| 6.3.4 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser | 41 |
| 6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren | 42 |
| 6.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten | 42 |
| 6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren | 43 |
| 6.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 2011 | 46 |
| 6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebäundefaktoren) | 47 |
| 6.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten | 47 |
| 6.5.2 Wohnflächenpreise in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage | 48 |
| 6.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage | 50 |
| 6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung | 50 |
| 6.5.5 Indexreihe für Preise von Neubaueigentumswohnungen | 51 |
| 6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen | 52 |
| 6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps | 53 |
| 6.6 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden für Ladengröße und Geschosslage | 54 |
| 7. Richtwerte zum 31.12.2020 | 55 |
| 7.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen | 55 |
| 7.1.1 Erschließungskosten | 55 |
| 7.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | 55 |
| 7.2 Richtwerte für Bauflächen | 56 |
| 7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete | 56 |
| 7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete | 60 |
| 7.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964 | 61 |
| 7.3 Richtwerte für landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke | 62 |
| 7.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992 | 63 |
| 7.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler | 64 |
| 7.5 Wesentliche Veränderungen | 64 |
| Anlagen | 65 |
| Anlage 1 – Ansatz der Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren | 65 |
| Anlage 2 – Definition der Gebäudeausstattung | 66 |
| Anlage 3 – Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn | 67 |
| Anlage 4 – Definition des Gebäudezustandes | 68 |
| Anlage 5 – Mieten | 69 |

1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2021 für den Stadtkreis Heilbronn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Heilbronn erstellt und die Werte von vier Mitgliedern des Gutachterausschusses beschlossen. Er soll den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklung aufzeigen und damit zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen.

Der Immobilienmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Marktentwicklung im Jahr 2020, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Wertermittlungsgremium. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der Gemeinde (OB) auf vier Jahre bestellt. Auf der gesetzlichen Grundlage von Baugesetzbuch und ImmoWertV erfüllt er folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Dabei besteht die Mindest- und gleichzeitig Standardbesetzung des Gutachterausschusses aus dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern.
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte.
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
- Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Im Jahr 2020 erstellte der Gutachterausschuss 55 Gutachten (Vorjahr 66).

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung. In ihr werden die Vertragsinhalte aller im Stadtkreis Heilbronn abgeschlossenen Kaufverträge unter strenger Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nach Teilbereichen analysiert. Die ermittelten Werte haben praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung in Gutachten und für alle Teilnehmer am Immobilienmarkt.

Angesichts der Vielgestaltigkeit der Immobilienmärkte können nur Bereiche und Mittelwerte dargestellt werden, die aber eine sachverständige Beurteilung im Einzelfall nicht ersetzen können.

Gutachten über den Verkehrswert (aktueller Marktwert) einzelner Immobilien können vom Eigentümer und ihm gleichgestellten Berechtigten sowie von Behörden und Gerichten schriftlich beantragt werden bei der:

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vermessungs- und Katasteramt
Cäcilienstraße 49
74072 Heilbronn.**

Für weitere Fragen sowie Auskünfte über den Bearbeitungsablauf und die entstehenden Kosten steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Tel. 07131 56-3158) gerne zur Verfügung.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2018 – 03.02.2022)

Vorsitzender

Wilfried **Hajek** · Architekt, Bürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Claus **Hornung** · Vermessungsassessor, bis 2018 Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Marisa **Röder-Sorge** · Vermessungsassessorin, Leiterin Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Stefan **Schmitt** · Vermessungsdirektor, Leiter Vermessungs- und Katasteramt

Ehrenamtliche Gutachter

Lovro **Babic** · Zimmermann, Bautechniker

Frank **Berkenhoff** · Architekt, Ltg. Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Heilbronn

Detlef **Christiansen** · öbuv. Sachverständiger (IHK HN), Immobilienmakler

Reinhard **Diem** · Immobilienmakler

Ulrich **Frey** · Architekt, Baubürgermeister a. D.

Remo **Fuchs** · Diplom-Forstwirt (FH)

Michael **Greiner** · Jurist, Ltd. Regierungsdirektor, Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Klaus **Hackert** · Gas- und Wasserinstallateurmeister, Stadtrat

Steffen **Hergenhan** · Bankbetriebswirt, Kreissparkasse Heilbronn

Karl-Adolf **Herzog** · Freier Architekt

Hans-Georg **Michaelis** · Oberamtsrat a. D., Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Helmut **Mokler** · Landwirtschaftsmeister, Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg

Gerhard **Münzing** · Freier Architekt

Harald **Pfeifer** · Polizeihauptkommissar, Stadtrat

Jürgen **Ringer** · Immobilienmakler i. R., BW-Immobilien GmbH

Hermann **Schneider** · Weinbaumeister, Kreisbauernverband Heilbronn e. V.

Wolfgang **Schnell** · Sparkassenbetriebswirt i. R.

Egon **Schwarz** · Staatl. geprüfter Bautechniker, Bausachverständiger

Vertreter der Finanzbehörde

Sabine **Grill-Gundacker** · Oberamtsrätin, Finanzamt Heilbronn

Jeanette **Fiderer-Mungenast** · Bausachverständige, Finanzamt Heilbronn

1.3 Der Standort Heilbronn

Heilbronn ist Oberzentrum und der infrastrukturell hervorragend angebundene Schwerpunkt von Industrie, Handel und Gewerbe, sowie kultureller und administrativer Mittelpunkt des eigenständigen Wirtschaftsraumes Region Heilbronn-Franken und die drittgrößte Weinbaugemeinde Württembergs (531 Hektar).

Die Markungsfläche beträgt insgesamt 10.000 Hektar.

Lage:

Am Neckar nördlich von Stuttgart, 157 m ü. M.
Am Schnittpunkt von A 81 und A 6 sowie B 27, B 39 und B 293.

Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim.

Hafen mit Anschluss an die Rheinhäfen durch den kanalisiertes Neckar.

Wirtschaftsdaten: (Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Geomarketing, Arbeitsagentur)

| | |
|-----------------------------------|---|
| • Einwohner | 128.999 <small>(31.12.2020)</small> |
| • Erwerbstätige | 97.900 <small>(Jahr 2019)</small> |
| • Tägliche Einpendler | ca. 44.965 <small>(30.06.2020)</small> |
| • Gewerbesteuer, v. H. | 420 |
| • Grundsteuer B, v. H. | 450 |
| • Grundsteuer A, v. H. | 330 |
| • Einzelhandelsumsatz / Einwohner | 8.174 € <small>(Jahr 2019)</small> |
| • Einzelhandelszentralität | 157,9 <small>(Jahr 2019)</small> |

Der infrastrukturell hervorragend angebundene Wirtschaftsstandort Heilbronn zählt zu den bedeutendsten des Landes Baden-Württemberg und ist führend in den Bereichen Metall, Elektronik, Nahrungs- und Genussmittel, Papier und Druck, Chemie und Salz.

Insgesamt ist das Heilbronner Wirtschaftsleben durch einen gesunden Branchenmix und einen starken Besatz an dynamischen mittelständischen Betrieben geprägt.

Die Hochschule Heilbronn mit ca. 8.400 Studierenden, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, die German Graduate School of Management and Law Heilbronn, der Campus Heilbronn der Technischen Universität München, das Technologie- und Gründerzentrum »Innovations-Fabrik Heilbronn« (IFH) sowie das Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen stellen ein wertvolles Innovationspotential für die Heilbronner Wirtschaft dar.

Die Heilbronner Schulen mit ca. 20.000 Schülern, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und auch die Volkshochschule qualifizieren mit ihrem breiten Angebot der Aus- und Weiterbildung für den anspruchsvollen regionalen Arbeitsmarkt.

Mit den aktuellen Baugebieten, insbesondere Neckarbogen, Nordberg, Südbahnhof, Luise-Bronner-Straße (Südlich Kirschengartenstraße), Wittumäcker im Stadtteil Kirchhausen, Schlüsselacker im Stadtteil Klingenberg und Bernhäusle im Stadtteil Neckargartach steht Wohnbauland für die nächsten Jahre zur Verfügung.

2 Allgemeine Marktentwicklung

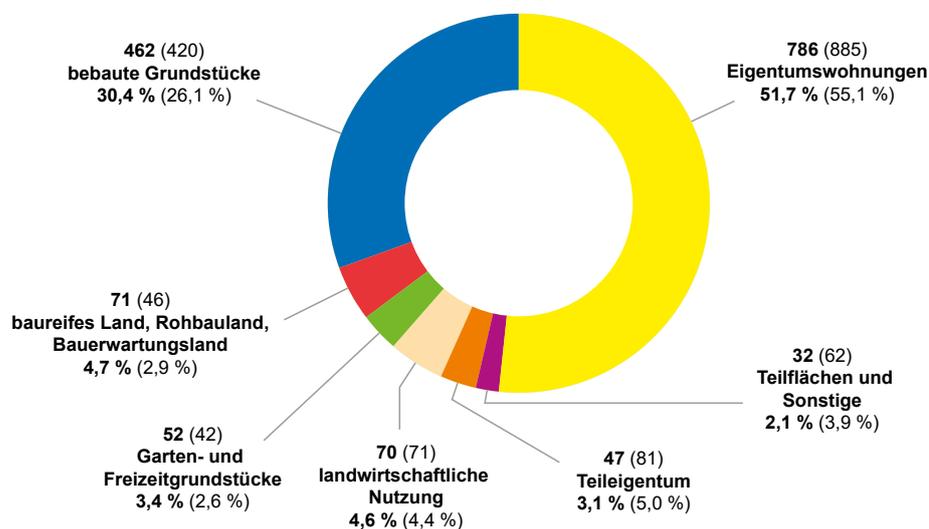
2.1 Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2020

Im Jahr 2020 gingen beim Gutachterausschuss 1.520 Kaufverträge ein (Vorjahr: 1.607). Die Gesamtkaufpreissumme betrug 588,5 Mio. Euro (Vorjahr: 539,1 Mio. Euro).

Die Anzahl der Verträge sank gegenüber 2019 um gut 5 %, der Umsatz stieg hingegen um 9 %.

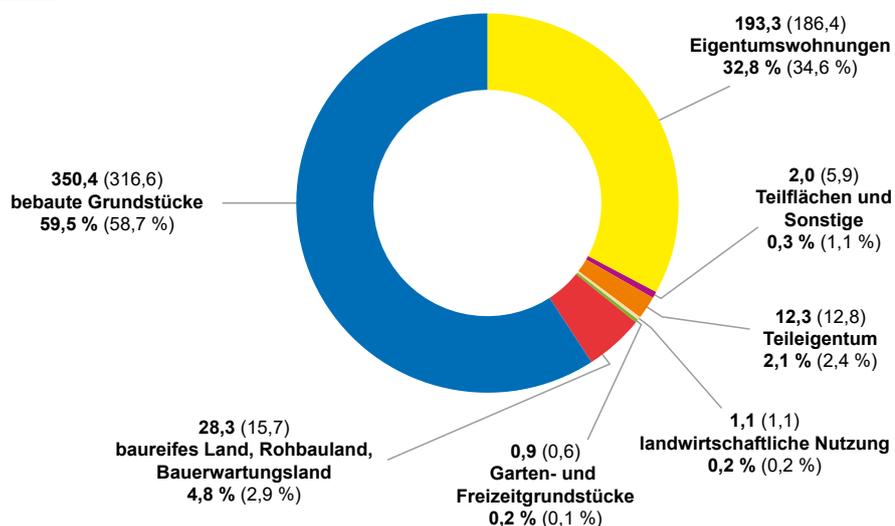
1.520 Kaufverträge

(1.607)

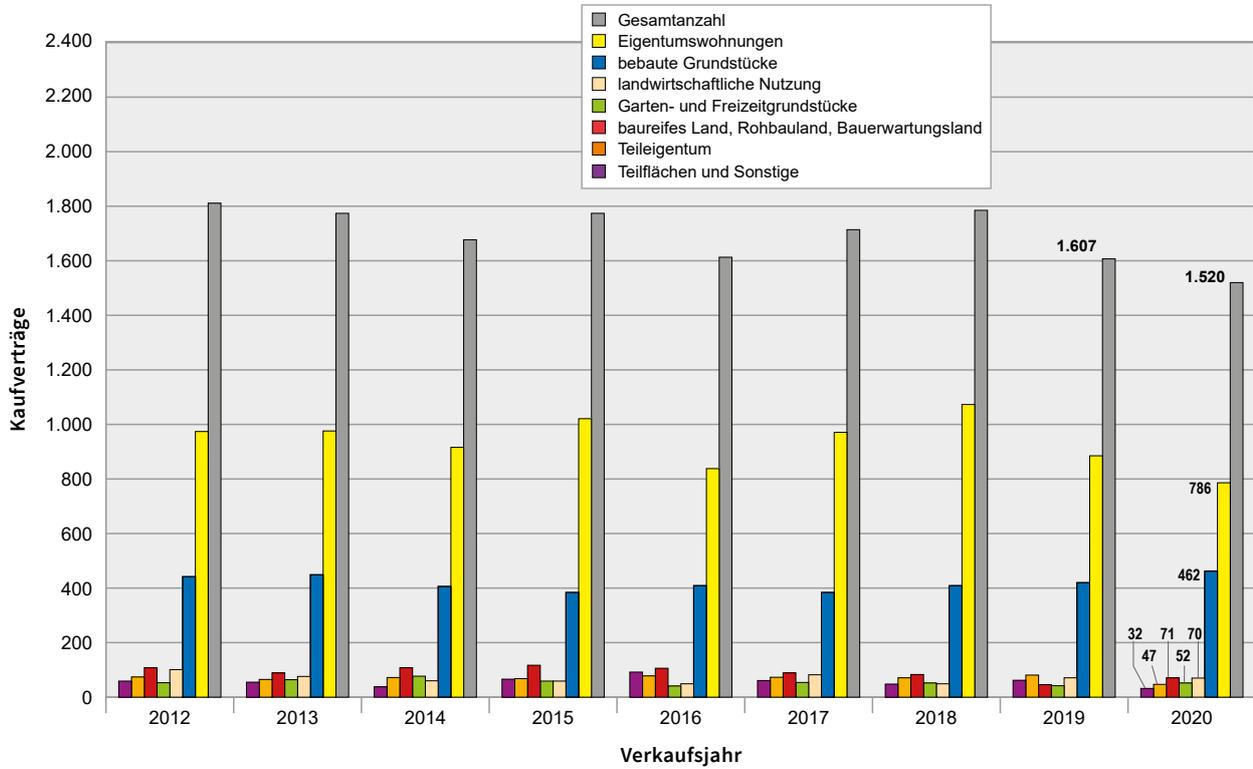


588,5 Millionen Euro Umsatz

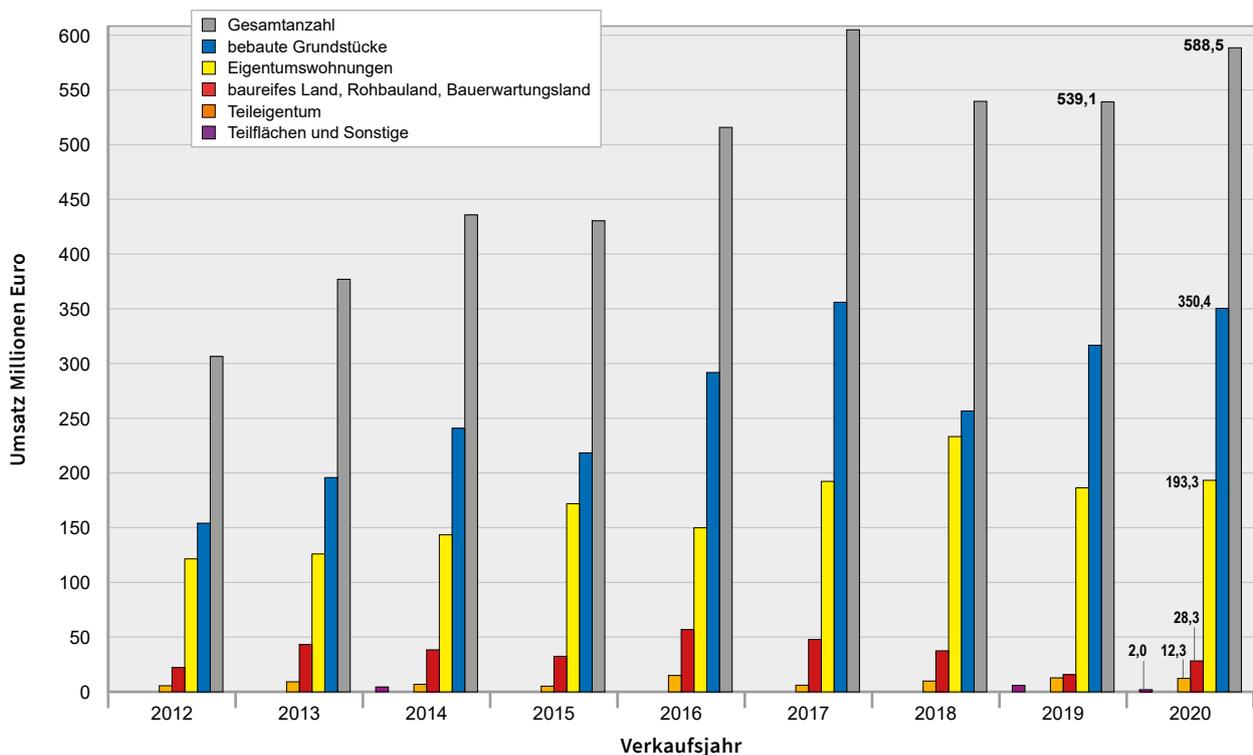
(539,1)



2.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 2012



2.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 2012



Die Umsätze von Grundstücken mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung können in der Abbildung nicht lesbar abgebildet werden, weshalb auf ihre Darstellung verzichtet wird.

2.4 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

| | Veränderung in % | |
|---|------------------|--------------|
| | Vertragszahl | Umsatz |
| Landwirtschaftliche Nutzung | - 1 % | ± 0 % |
| Garten und Freizeitgrundstücke | + 24 % | + 50 % |
| Bauland Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung) | + 54 % | + 80 % |
| Bebaute Grundstücke | + 10 % | + 11 % |
| Teileigentum | - 41 % | - 4 % |
| Eigentumswohnungen | - 11 % | + 4 % |
| • Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau) | - 55 % | - 40 % |
| • Wiederverkauf von Eigentumswohnungen | + 3 % | + 21 % |
| Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien | - 5 % | + 9 % |

Aus den von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe eingetretenen Veränderungen bei Anzahl und Umsatz der abgeschlossenen Verträge können keine direkten Rückschlüsse auf die Preisentwicklung gezogen werden.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken haben sich die Vertrags- und Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr nur marginal verändert. Ein starker Anstieg ist hingegen bei den Garten- und Freizeitgrundstücken festzustellen. Die Vertragszahlen stiegen um 24 % auf 52 Verträge, die Umsätze erreichten mit 0,9 Mio. Euro ein Rekordniveau.

Im Teilmarkt „Baureifes Land“ ist die Anzahl der verkauften Bauplätze für Gewerbe von 11 im Jahr 2019 auf 2 im Jahr 2020 zurückgegangen. Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze stieg auf 37 (Vorjahr 31). Deutlich höher als im Vorjahr sind die Verkaufszahlen für Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohngrundstücke. Hier wurden 2020 26 Verkäufe verzeichnet (Vorjahr 4). Das ist auf die Verkäufe im zukünftigen Baugebiet „Klingenäcker“ zurückzuführen.

Im Bereich Teileigentum kommt es wegen der geringen Zahl jedes Jahr, ausgelöst durch Sondereinflüsse, zu starken Schwankungen im Umsatz.

Im Jahr 2020 wurden 462 bebaute Grundstücke verkauft. Das entspricht einem Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr um 10 %. Die Umsätze nahmen ebenfalls um 11 % zu.

Die Vertragszahlen der Eigentumswohnungen sanken um 11 %, der Umsatz stieg hingegen um 4 % an.

Ursache ist ein starker Rückgang von 55 % bei den Vertragszahlen von Neubaueigentumswohnungen. Die Umsätze mit Neubaueigentumswohnungen gingen hingegen nur um 40 % zurück. Bei den Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen ist bei den Vertragszahlen ein leichter Anstieg von 3 % zu verzeichnen. Die Umsätze nahmen mit 21 % deutlich zu.

Insgesamt gingen die Kauffallzahlen um 5 % zurück, der Umsatz liegt um 9 % höher als im Vorjahr.

3 Entwicklung unbebauter Grundstücke

3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke

3.1.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten ohne Garten- und Freizeitgrundstücke

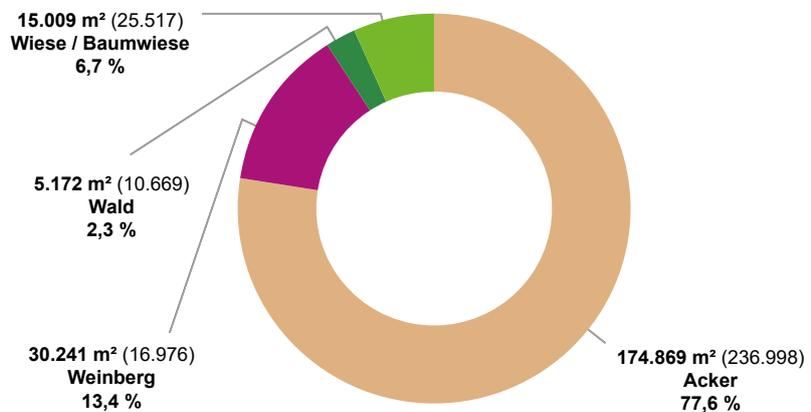
(Daten des Vorjahres)

0 (0) Erwerbsgartenbau

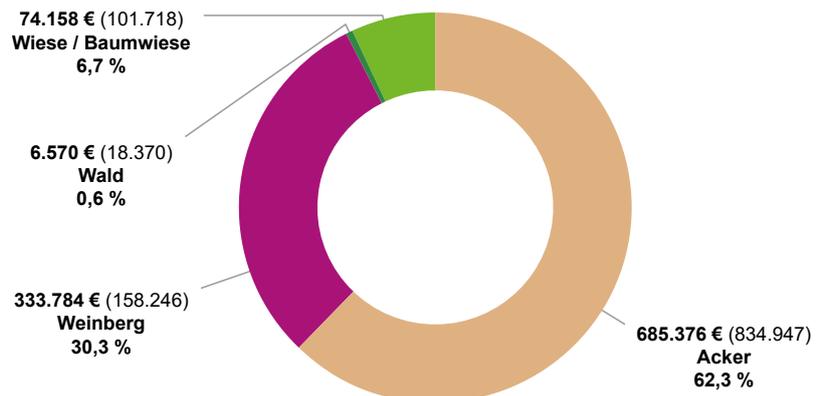
Kaufverträge: 70
(71)



Fläche: 225.291 m²
(290.160 m²)



Umsatz: 1.099.888 Euro
(1.113.281 Euro)



3.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter gegliedert nach Stadtteil und Nutzungsart

Die nachstehenden Preise wurden aus 84 (Vorjahr 90) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen kann bei zwei und drei Kaufpreisen nur der Durchschnittspreis ohne Preisspanne und bei nur einem einzigen Kauffall kein Preis genannt werden.

In der Regel sind Kaufpreise sowohl aus schlechten als auch aus guten Lagen enthalten.

Bei Ackerland werden die höheren Preise meist in Ortsnähe oder neben landwirtschaftlichen Aus-siedlern erzielt. In den Quadratmeterpreisen für Gartenland/Erholungsflächen sind die Kosten von Gartenhäusern, Zäunen, Bodenbefestigungen und anderen Außenanlagen nicht enthalten.

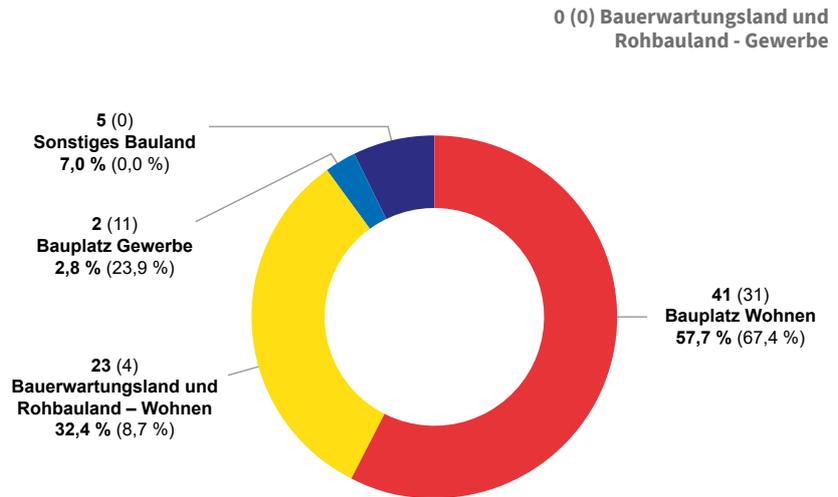
Die Stadt Heilbronn war an ca. 10 % (Vorjahr ca. 19 %) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

| 2020 | Acker | Wiese | Baum-wiese | Wald | Wein-berg | Erwerbs-gartenbau | gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsfl.) |
|---------------|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------|--|
| | Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) | | | | | | |
| | arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr) | | | | | | |
| | Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ² | | | | | | |
| Heilbronn | 1 (-) - - | 1 (1) - - | 1 (-) - - | - (2) - (1,53) - | 5 (4) Ø 10,2 (13,2) 8,0 - 11,0 | - - - | 14 (9) Ø 22,2 (23,7) 10,4 - 44,7 |
| Biberach | 4 (4) Ø 2,6 (2,5) 2,5 - 2,9 | 1 (1) - - | 2 (5) Ø 2,7 (1,8) - | 1 (1) - - | - - - | - - - | 2 (2) Ø 9,8 (7,9) - |
| Böckingen | 2 (3) Ø 4,4 (5,6) - | - - - | - - - | - - - | - - - | - - - | 12 (5) Ø 22,9 (27,1) 12,1 - 43,2 |
| Frankenbach | 3 (2) Ø 2,9 (3,3) - | 2 (2) Ø 3,0 (3,0) - | - - - | - - - | - - - | - - - | - (2) - (15,0) - |
| Horkheim | 3 (5) Ø 3,9 (4,2) - | - - - | - - - | - - - | - (1) - (-) - | - - - | 2 (1) Ø 8,6 (-) - |
| Kirchhausen | 3 (11) Ø 2,8 (2,4) - | 2 (1) Ø 3,2 (-) - | 1 (1) - - | 2 (4) Ø 1,2 (1,5) - | - - - | - - - | 1 (1) - (-) - |
| Klingenberg | 2 (-) Ø 3,8 (-) - | - - - | - - - | - - - | - - - | - - - | - (1) - - |
| Neckargartach | 2 (2) Ø 3,9 (2,3) - | - - - | - (5) - (2,6) - | 1 (-) - - | - - - | - (2) - (10,2) - | 5 (4) Ø 8,5 (7,8) 5,0 - 14,0 |
| Sontheim | - - - | 1 (-) - - | - (2) - (3,0) - | - (1) - - | - (2) - (11,4) - | - - - | 9 (5) Ø 20,0 (26,4) 8,2 - 33,0 |

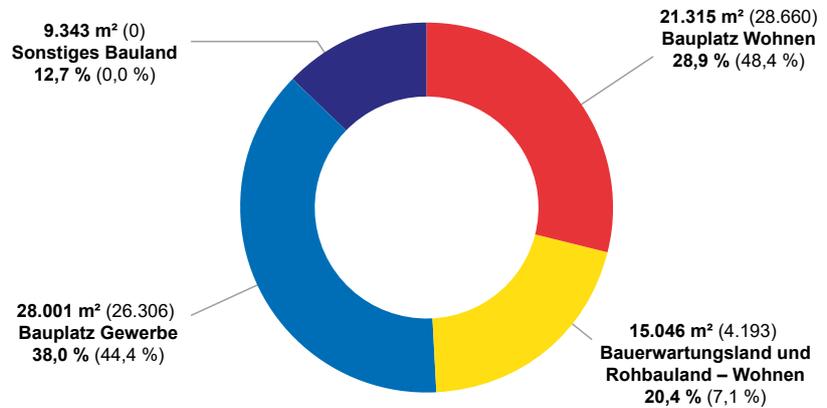
3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

3.2.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Entwicklungszustand für Wohnen und Gewerbe
(Daten des Vorjahres)

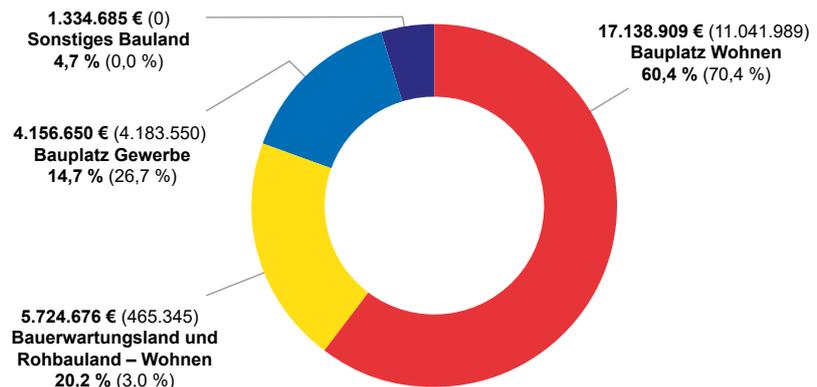
Kaufverträge: 71
(46)



Fläche: 73.705 m²
(59.159 m²)



Umsatz: 28.354.920 Euro
(15.690.884 Euro)



3.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter gegliedert nach Stadtteil, Entwicklungszustand und Nutzungsart

Die nachstehenden Preise wurden aus 57 (Vorjahr 39) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen kann auch hier bei zwei und drei Kaufpreisen nur der Durchschnittspreis ohne Preisspanne und bei nur einem einzigen Kauffall kein Preis genannt werden.

Meist sind Kaufpreise sowohl aus schlechten als auch aus guten Lagen enthalten. Die Erschließungskosten sind teilweise, nicht, oder auch vollständig enthalten. Teilweise fallen auch noch zusätzliche Kosten, z.B. für Abbruch oder Rettungsgrabungen von Bodendenkmälern an.

| 2020 | Wohnen | | | Gewerbe | | |
|---------------|--|----------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| | Bauplatz | Rohbauland | Bauerwartungsland | Bauplatz | Rohbauland | Bauerwartungsland |
| | Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ² | | | | | |
| Heilbronn | 4 (6) Ø 853 (829) 520 – 992 | - (-) - (-) - | - - - | 1 (3) - (171) - | - - - | - - - |
| Biberach | - (3) - (323) - | - - - | - (1) - - | - - - | - - - | - - - |
| Böckingen | 3 (1) Ø 382 (-) - | - (1) - - | (1) - - - | - (3) - (121) - | - - - | - - - |
| Frankenbach | 5 (3) Ø 659 (544) 527 – 757 | - - - | - (1) - - | - - - | - - - | - - - |
| Horkheim | - (4) - (525) - | - - - | - - - | - - - | - - - | - - - |
| Kirchhausen | 3 (-) Ø 319 (-) - | 1 (-) - - | - (1) - - | - - - | - - - | - - - |
| Klingenberg | 1 (1) - - | - - - | - - - | - - - | - - - | - - - |
| Neckargartach | 12 (6) Ø 546 (520) 340 – 636 | - (1) - - | - - - | 1 (3) - (136) - | - (1) - - | - - - |
| Sontheim | - (1) - - | 19 (-) Ø 561 (-) 341 – 650 | - - - | - (1) - - | - - - | - - - |

Von den 28 (Vorjahr 25) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 3 (3) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau.
5 (1) Bauplätze wurden durch das städtische

Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ gefördert.
Von den 2 (10) gewerblichen Bauplätzen wurden 0 (2) von der Stadt verkauft.

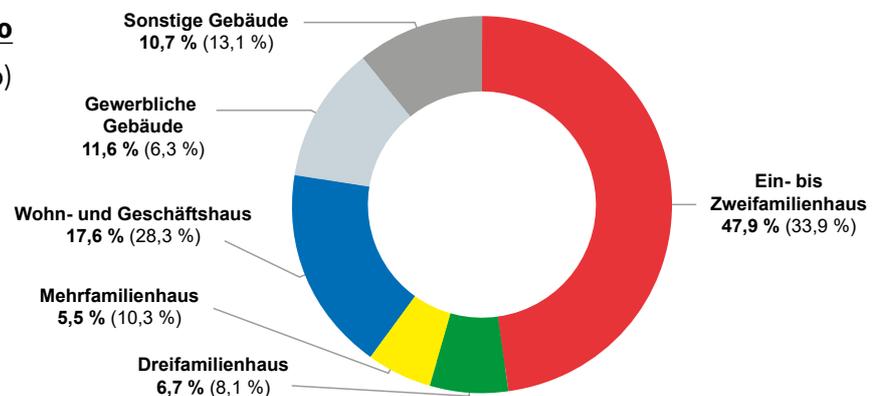
4 Entwicklung bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte)

4.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

| Gebäudeart | Anzahl der Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|--|-------------------------------|------------------------------|--|
| Ein- bis Zweifamilienhaus | 327 (270) | 167.751.107 (107.438.179) | 184.254 (112.562) |
| Dreifamilienhaus | 46 (48) | 23.561.500 (25.699.800) | 19.947 (24.918) |
| Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen) | 22 (25) | 19.264.000 (32.532.262) | 11.030 (16.649) |
| Wohn- / Geschäftshaus | 40 (56) | 61.611.726 (89.478.234) | 48.489 (73.731) |
| Gewerbliche Gebäude | 18 (12) | 40.812.750 (19.913.893) | 90.446 (37.558) |
| Sonstige Gebäude | 9 (9) | 37.426.498 (41.513.783) | 15.115 (20.900) |
| Gesamt | 462 (420) | 350.427.581 (316.576.151) | 369.281 (286.318) |

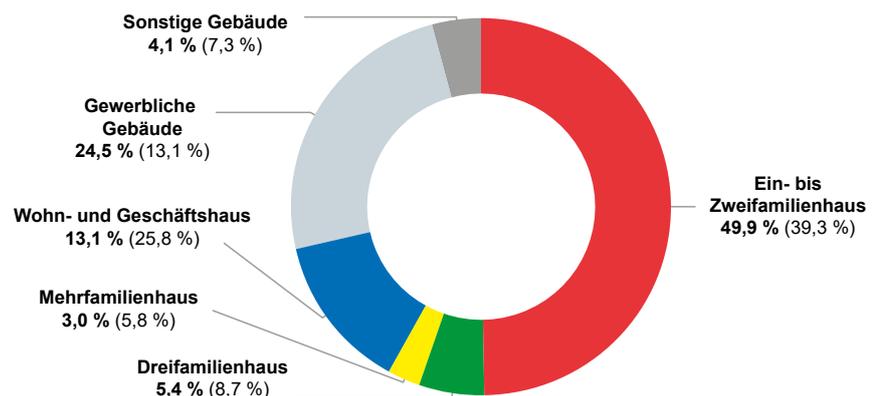
Umsatz: 350,427 Mio. Euro

(316,576 Mio. Euro)



Fläche: 369.281 m²

(286.318 m²)



4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

4.2.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

| 1 – 3 Familienhaus | Anzahl der Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Kernstadt gesamt davon: | 142 (104) | 97.987.350 (58.734.051) | 84.839 (53.225) |
| • Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau | - (-) | - (-) | - (-) |
| • Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht | 118 (78) | 83.493.350 (43.273.951) | 75.294 (41.295) |
| • Dreifamilienhaus gebraucht | 24 (26) | 14.494.000 (15.460.100) | 9.545 (11.930) |

| | Anzahl der Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Stadtteile gesamt davon: | 231 (214) | 93.325.257 (74.403.928) | 119.362 (84.255) |
| • Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau | 3 (7) | 1.622.220 (3.326.561) | 470 (1.276) |
| • Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht | 206 (185) | 82.635.537 (60.837.667) | 108.490 (69.991) |
| • Dreifamilienhaus gebraucht | 22 (22) | 9.067.500 (10.239.700) | 10.402 (12.988) |

Zur weiteren Auswertung wurden nur noch geeignete Verträge verwendet. Verträge, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, blieben unberücksichtigt.

4.2.2 Durchschnittspreise für gebrauchte, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reiheneckhäuser

Kernstadt

Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend

| 2019 Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) |
|-------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------------|---|
| 2002 | 348.233 | 35 | 651 | 166 | 2.085 |
| 2003 | 342.455 | 48 | 716 | 176 | 1.903 |
| 2004 | 364.500 | 22 | 694 | 162 | 2.193 |
| 2005 | 331.473 | 37 | 699 | 177 | 1.863 |
| 2006 | 378.243 | 30 | 718 | 172 | 2.211 |
| 2007 | 408.985 | 34 | 707 | 194 | 2.134 |
| 2008 | 315.305 | 41 | 691 | 186 | 1.752 |
| 2009 | 305.859 | 32 | 600 | 160 | 1.912 |
| 2010 | 408.875 | 44 | 716 | 208 | 1.851 |
| 2011 | 394.690 | 36 | 766 | 185 | 2.113 |
| 2012 | 365.065 | 31 | 611 | 175 | 2.118 |
| 2013 | 414.629 | 35 | 623 | 172 | 2.347 |
| 2014 | 375.500 | 28 | 647 | 175 | 2.201 |
| 2015 | 494.478 | 23 | 615 | 182 | 2.697 |
| 2016 | 524.950 | 30 | 642 | 184 | 2.810 |
| 2017 | 616.556 | 18 | 690 | 191 | 3.168 |
| 2018 | 699.706 | 17 | 647 | 189 | 3.632 |
| 2019 | 640.653 | 36 | 582 | 169 | 3.638 |
| 2020 | 730.286 | 39 | 600 | 176 | 4.194 |

Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reiheneckhaus

| Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) |
|-------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------------|---|
| 2002 | 203.944 | 20 | 341 | 126 | 1.618 |
| 2003 | 197.544 | 25 | 288 | 113 | 1.759 |
| 2004 | 179.586 | 21 | 302 | 115 | 1.591 |
| 2005 | 240.054 | 24 | 363 | 132 | 1.812 |
| 2006 | 192.444 | 18 | 357 | 128 | 1.525 |
| 2007 | 220.375 | 16 | 356 | 130 | 1.714 |
| 2008 | 186.083 | 24 | 324 | 128 | 1.393 |
| 2009 | 161.956 | 40 | 272 | 113 | 1.458 |
| 2010 | 179.481 | 26 | 284 | 129 | 1.438 |
| 2011 | 188.756 | 37 | 273 | 129 | 1.461 |
| 2012 | 223.919 | 31 | 337 | 129 | 1.742 |
| 2013 | 234.596 | 25 | 343 | 131 | 1.794 |
| 2014 | 258.185 | 27 | 301 | 128 | 2.047 |
| 2015 | 288.563 | 24 | 287 | 134 | 2.124 |
| 2016 | 267.875 | 28 | 294 | 127 | 2.067 |
| 2017 | 316.667 | 18 | 338 | 131 | 2.368 |
| 2018 | 331.739 | 23 | 327 | 128 | 2.531 |
| 2019 | 406.300 | 20 | 364 | 123 | 3.344 |
| 2020 | 485.870 | 28 | 312 | 135 | 3.701 |

Im nachfolgenden Diagramm sind neben den Wohnflächenpreisen der umseitig genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DH/REH) angegeben.

Die Preise sind nicht normiert und können deshalb nicht unmittelbar als Grundlage für die Preisentwicklung herangezogen werden.

Bei den freistehenden Häusern ist unbereinigt ein Preisanstieg des Wohnflächenpreises von 15 % zu verzeichnen.

Allerdings ist die LAZ im Jahr 2020 im Schnitt um etwa 2 Punkte höher als im Jahr 2019. Un-

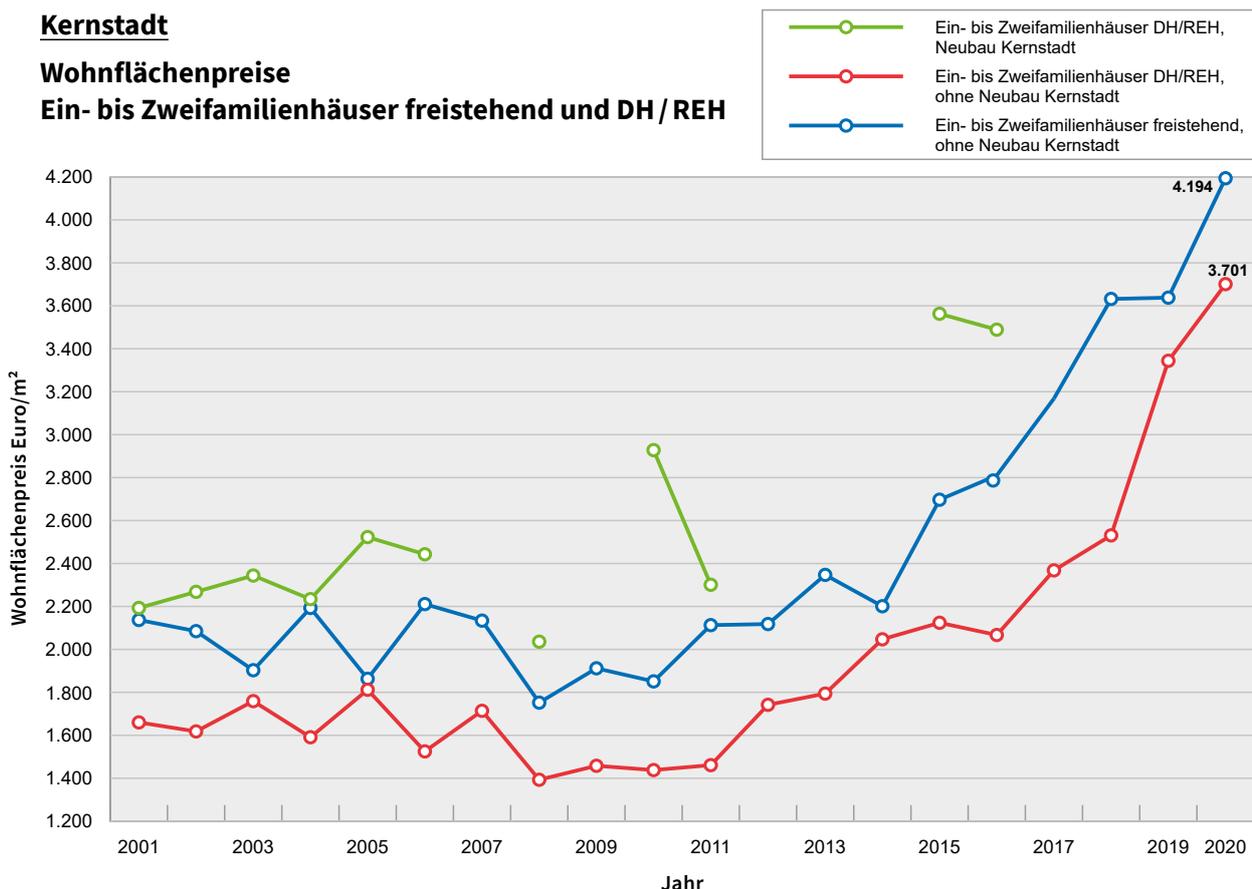
ter Berücksichtigung der Veränderungen von LAZ, Grundstücksgröße und Wohnfläche ist ein Preisanstieg von 2019 auf 2020 von ca. 10 % festzustellen.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern liegt zwischen 2019 und 2020 ein unbereinigter Preisanstieg des Wohnflächenpreises von etwa 11 % vor. Berücksichtigt man hier ebenfalls die Verbesserung der LAZ von 2,5 Punkten, aber auch die Verkleinerung der Grundstücksfläche und Vergrößerung der Wohnfläche, so lässt sich hier ebenfalls ein Anstieg des Wohnflächenpreises von ca. 10 % verzeichnen.

Kernstadt

Wohnflächenpreise

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



Stadtteile

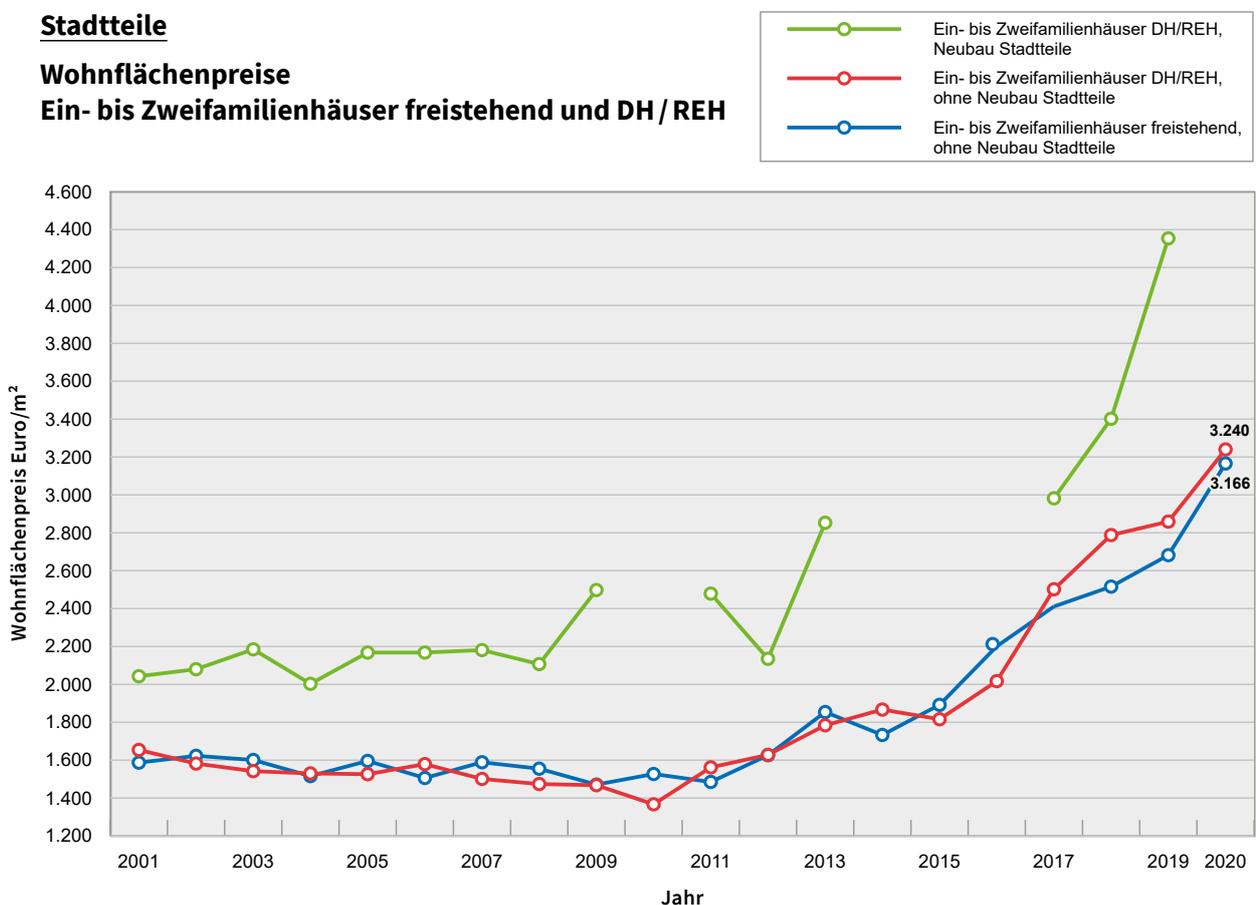
Im nachfolgenden Diagramm sind neben den Wohnflächenpreisen der umseitig genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DHH/RH) angegeben.

Die Preise sind nicht normiert und können deshalb nicht unmittelbar als Grundlage für die Preisentwicklung herangezogen werden.

Stadtteile

Wohnflächenpreise

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH / REH



Bei den freistehenden Häusern ist zwischen den Mittelwerten der Jahre 2019 und 2020 unbereinigt ein Preisanstieg des Wohnflächenpreises von etwa 18 % zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des Unterschieds in der LAZ, Grundstücksgröße und Wohnfläche ergibt sich ein Preisanstieg von ca. 14 %.

flächenpreisen der Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften zwischen 2019 und 2020 reduziert sich unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren auf 9 %.

Auch der Preisanstieg von 13 % bei den Wohn-

Stadtteile**Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend**

| Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) |
|-------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------------|---|
| 2002 | 188.341 | 56 | 466 | 119 | 1.623 |
| 2003 | 205.035 | 59 | 630 | 133 | 1.601 |
| 2004 | 195.279 | 48 | 474 | 133 | 1.516 |
| 2005 | 210.569 | 72 | 469 | 136 | 1.596 |
| 2006 | 202.756 | 45 | 491 | 140 | 1.506 |
| 2007 | 204.097 | 62 | 546 | 131 | 1.589 |
| 2008 | 204.907 | 61 | 542 | 135 | 1.555 |
| 2009 | 208.206 | 58 | 465 | 145 | 1.471 |
| 2010 | 207.413 | 47 | 469 | 136 | 1.527 |
| 2011 | 197.750 | 66 | 569 | 136 | 1.485 |
| 2012 | 225.831 | 72 | 527 | 136 | 1.626 |
| 2013 | 260.239 | 69 | 577 | 143 | 1.854 |
| 2014 | 251.434 | 61 | 518 | 145 | 1.733 |
| 2015 | 254.525 | 59 | 466 | 134 | 1.892 |
| 2016 | 323.620 | 54 | 488 | 149 | 2.201 |
| 2017 | 340.021 | 72 | 556 | 146 | 2.411 |
| 2018 | 377.884 | 70 | 526 | 153 | 2.516 |
| 2019 | 384.439 | 66 | 476 | 146 | 2.682 |
| 2020 | 473.191 | 76 | 568 | 153 | 3.166 |

Stadtteile**Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reiheneckhaus**

| Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) |
|-------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------------|---|
| 2002 | 181.736 | 61 | 318 | 114 | 1.582 |
| 2003 | 157.922 | 52 | 308 | 103 | 1.542 |
| 2004 | 170.396 | 70 | 313 | 111 | 1.530 |
| 2005 | 163.132 | 56 | 282 | 108 | 1.526 |
| 2006 | 173.019 | 49 | 284 | 110 | 1.579 |
| 2007 | 177.754 | 50 | 322 | 118 | 1.501 |
| 2008 | 170.231 | 52 | 298 | 116 | 1.474 |
| 2009 | 173.946 | 56 | 343 | 116 | 1.468 |
| 2010 | 154.255 | 53 | 299 | 112 | 1.367 |
| 2011 | 177.240 | 66 | 314 | 114 | 1.562 |
| 2012 | 190.307 | 68 | 318 | 117 | 1.628 |
| 2013 | 194.466 | 68 | 302 | 115 | 1.724 |
| 2014 | 214.972 | 54 | 298 | 116 | 1.867 |
| 2015 | 208.657 | 54 | 326 | 116 | 1.816 |
| 2016 | 225.143 | 35 | 260 | 110 | 2.017 |
| 2017 | 291.721 | 52 | 319 | 118 | 2.502 |
| 2018 | 316.367 | 60 | 310 | 114 | 2.788 |
| 2019 | 341.053 | 47 | 306 | 122 | 2.859 |
| 2020 | 390.565 | 54 | 287 | 122 | 3.240 |

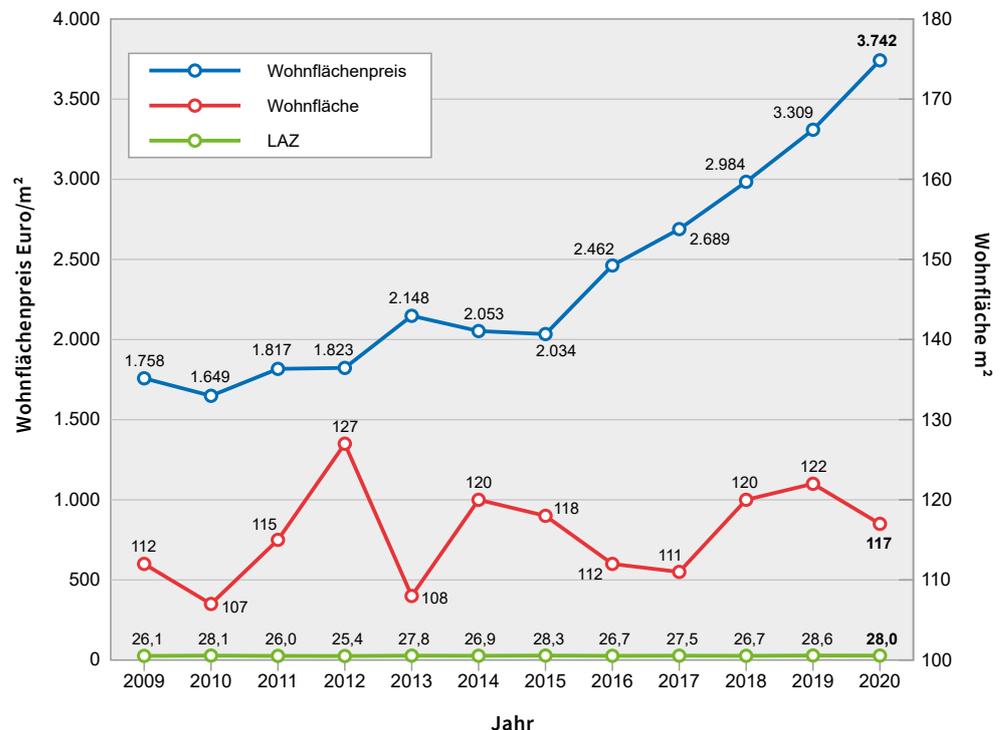
4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

Ausgewählt wurde der Typ Doppel- oder Reihenhaus (DH / RH) in der Kernstadt und den inneren Stadtteilen* mit den unten beschriebenen zusätzlichen Eigenschaften.

| Jahr | Anzahl geeignete Verkäufe | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro / m ²) | Index (2010 = 100) |
|-------------|---------------------------|------------------------------|---|--------------------|
| 2009 | 15 | 112 | 1.758 | 107,0 |
| 2010 | 9 | 107 | 1.649 | 100,0 |
| 2011 | 21 | 115 | 1.817 | 110,2 |
| 2012 | 15 | 127 | 1.823 | 110,6 |
| 2013 | 13 | 108 | 2.148 | 130,3 |
| 2014 | 17 | 120 | 2.053 | 124,5 |
| 2015 | 9 | 118 | 2.034 | 123,3 |
| 2016 | 22 | 112 | 2.462 | 149,3 |
| 2017 | 22 | 111 | 2.689 | 163,1 |
| 2018 | 17 | 120 | 2.984 | 181,0 |
| 2019 | 18 | 122 | 3.309 | 200,7 |
| 2020 | 16 | 117 | 3.742 | 226,9 |

* innere Stadtteile = Böckingen, Sontheim, Horkheim, Neckargartach, Frankenbach

Durchschnittl. Wohnflächenpreise



Eigenschaften:

Baujahre: 1960 bis 1974,
 Grundstücksgröße: 200 – 600 m²,
 1 Wohnung, Wohnfläche: 80 – 150 m²,
 Wohnlage, Ausstattung, Zustand
 je zwischen den Werten 15 und 35
 (Note x 10)

Der Durchschnittswert ist bei leicht besserer LAZ-Zahl und leicht gesunkener durchschnittlicher Wohnfläche deutlich gestiegen. Es ergibt sich eine Preissteigerung von ca. 13%. Eine verlässliche Aussage über die Preisentwicklung ist nur bei einer Betrachtung über mehrere Jahre möglich.

4.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Die geeigneten Verkäufe wurden entsprechend Haustyp, Baujahrbereich, Bauart und Ausstattung sowie Größe der Gebäude zu Gruppen geordnet. Aus diesen gleichartigen Verkaufsfällen (je Gruppe ca. 2–8, getrennt nach Kernstadt und »inneren bzw. äußeren Stadtteilen« *) ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro Quadratmeter Wohnfläche und Kaufpreis bezogen auf die hier zusätzlich angegebenen wertrelevanten Daten Wohnlage, Ausstattung und Zustand.

Zusätzlich wurde die LAZ (Durchschnitt aus

Lage, Ausstattung und Zustand s. S. 37) angegeben. Die angegebenen Richtpreise sind also Mittelwerte und keine Mindestwerte.

Die Richtpreise sind mit den letztjährigen Mittelwerten nicht immer direkt vergleichbar, da sie sich auch bei gleichen Haustypen in den einzelnen Merkmalen unterscheiden können. Die Richtpreise eignen sich als erster grober Anhaltspunkt sowohl bei Kauf- als auch Verkaufsabsichten.

* innere Stadtteile = Böckingen, Sontheim, Horkheim, Neckargartach, Frankenbach

* äußere Stadtteile = Kirchhausen, Biberach, Klingenberg

| Haustyp | Baujahr | Bauart | durchschnittliche Werte | | | | | | | Richtpreis (Euro) | |
|-------------------------------|-----------|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|--|
| | | | Wohnlage (s. Anlage 3) | Ausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | LAZ (s. S. 37) | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) | Anzahl Verkäufe | |
| Freistehendes Einfamilienhaus | 1902–1909 | massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, Holzbalkendecke, ausgebautes Satteldach | 38 Kernstadt | 43 1-2 Garagen | 40 | 40 | 401 | 135 | 3.367 | 450.000 | |
| | | | | | | | | | | 2 | |
| | 1932–1938 | massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, ausgebautes Sattel-/Walmdach | 16 Kernstadt | 35 tw. Garage | 35 | 29 | 973 | 245 | 4.063 | 997.000 | |
| | | | | | | | | | | 3 | |
| | 1955–1969 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach | 18 Kernstadt | 26 tw. 1-2 Garagen | 23 | 22 | 632 | 217 | 4.563 | 986.000 | |
| | | | | | | | | | | 4 | |
| | 1959–1979 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. Edelputz, tw. ausgebautes Satteldach | 19 Kernstadt | 29 1-3 Garagen | 31 | 26 | 498 | 172 | 3.833 | 652.000 | |
| | | | | | | | | | | 8 | |
| | 1987–2012 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 16 Kernstadt | 20 1-2 Garagen | 17 | 17 | 814 | 213 | 6.233 | 1.340.000 | |
| | | | | | | | | | | 3 | |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | durchschnittliche Werte | | | | | | | Richtpreis | |
|-------------------------------|-----------|--|-------------------------|-----------------------|---------------|------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------|-----------------|
| | | | Wohnlage | Ausstattung | Zustand | LAZ | Grundstücksgröße | Wohnfläche | Wohnflächenpreis | (Euro) | Anzahl Verkäufe |
| | | | (s. Anlage 3) | (s. Anlage 2) | (s. Anlage 4) | (s. S. 37) | (m ²) | (m ²) | (Euro/m ²) | | |
| Freistehendes Einfamilienhaus | bis 1936 | tw. massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, Holzbalkendecke, ausgebautes Sattel-/Mansardendach | 31 innere Stadtteile | 36 tw. Garage | 37 | 35 | 357 | 115 | 2.808 | 324.000 | 5 |
| | 1972–1978 | massive Bauweise 1-geschossig, verputzt, Flach-/Pultdach, tw. mit Einliegerwohnung | 18 innere Stadtteile | 30 1 Garage | 28 | 25 | 458 | 155 | 3.365 | 523.333 | 3 |
| | 1969–1977 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach | 30 innere Stadtteile | 30 1 Garage | 32 | 30 | 437 | 136 | 3.151 | 426.000 | 3 |
| | 1980–1992 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 29 innere Stadtteile | 28 2 Garagen | 28 | 28 | 756 | 165 | 4.121 | 674.000 | 2 |
| Freistehendes Einfamilienhaus | 1926–1940 | Fachwerkgebäude, 1-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 35 äußere Stadtteile | 30 tw. Garage | 33 | 33 | 131 | 77 | 2.650 | 200.000 | 2 |
| | 1958–1967 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach | 27 äußere Stadtteile | 26 tw. 1-2 Garagen | 30 | 28 | 588 | 131 | 3.441 | 448.000 | 4 |
| | 1974–1985 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 25 äußere Stadtteile | 28 tw. 1-2 Garagen | 30 | 28 | 581 | 195 | 2.851 | 558.000 | 5 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | durchschnittliche Werte | | | | | | | Richtpreis (Euro) | |
|--|---|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|--|
| | | | Wohnlage (s. Anlage 3) | Ausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | LAZ (s. S. 37) | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) | Anzahl Verkäufe | |
| Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaushaus | 1921–1932 (Reihenend-, Mittelhaus) | Fachwerkgebäude, massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Sattel-/Walmdach | 27 Kernstadt | 28 tw. Garage | 25 | 27 | 235 | 112 | 3.115 | 346.000 | |
| | | | | | | | | | | 3 | |
| | 1924–1949 (Doppel-, Reihemittel-, Reihenendhaus) | massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, verputzt, ausgebautes Sattel-/Walmdach | 28 Kernstadt | 38 tw. Garage | 40 | 35 | 221 | 108 | 3.017 | 324.000 | |
| | | | | | | | | | | 5 | |
| | 1951–1964 (Reihemittel-, Reihenendhaus) | massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach | 20 Kernstadt | 30 1 Garage | 32 | 27 | 301 | 109 | 3.771 | 403.000 | |
| | | | | | | | | | | 5 | |
| | 1970–1971 (Doppelhaushälfte) | massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, ausgebautes Sattel-/Flachdach | 15 Kernstadt | 38 1 Garage | 35 | 29 | 355 | 124 | 4.467 | 554.000 | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 1970–1976 (Doppelhaushälfte) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 17 Kernstadt | 27 tw. Garage | 28 | 24 | 352 | 123 | 4.638 | 565.000 | | |
| | | | | | | | | | 3 | | |
| 2001–2006 (Doppelhaushälfte) | massive Bauweise mit Wärmedämmung, 2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 29 Kernstadt | 20 1 Garage | 18 | 22 | 254 | 142 | 4.741 | 668.000 | | |
| | | | | | | | | | 2 | | |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | durchschnittliche Werte | | | | | | | Richtpreis (Euro) | |
|---|--|---|------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|--|
| | | | Wohnlage (s. Anlage 3) | Ausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | LAZ (s. S. 37) | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) | Anzahl Verkäufe | |
| | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhäuser | bis 1954 (Doppelhaus- hälfte, Reihen- mittelhaus) | tw. Fachwerkgeb., gem. Mittelwand, 1-2-geschoss., verputzt, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach | 34 innere Stadtteile | 39 tw. Garage | 39 | 37 | 201 | 98 | 2.170 | 207.000 7 | |
| | bis 1925 (Doppelhaus- hälfte) | massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, ausgebautes Sattel-/ Walmdach | 32 innere Stadtteile | 33 tw. 1 Garage | 31 | 32 | 204 | 94 | 3.296 | 303.000 4 | |
| | 1965-1967 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Sattel-/ Walmdach | 28 innere Stadtteile | 31 tw. 1 Garage | 34 | 31 | 331 | 111 | 3.566 | 395.000 4 | |
| | 1968-1970 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, Flachdach | 34 innere Stadtteile | 30 1 Garage | 33 | 32 | 252 | 100 | 3.199 | 317.000 3 | |
| | 1968-1970 | massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach | 21 innere Stadtteile | 28 1 Garage | 30 | 27 | 237 | 125 | 2.723 | 342.000 3 | |
| | 1976-1986 | massive Bauweise, 2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Sattel-/ Flachdach | 23 innere Stadtteile | 28 tw. 1 Garage | 27 | 26 | 261 | 150 | 3.001 | 449.000 8 | |
| | 1987-1999 (Reihenmittel- haus, /Doppel- haushälfte) | massive Bauweise, 1-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 22 innere Stadtteile | 24 1 Garage | 23 | 23 | 209 | 106 | 4.034 | 427.000 4 | |
| | 2000-2019 (Doppelhaus, Reihenmittel-/ Reihenendhs.) | massive Bauweise, 2-3-geschossig, Edelputz, ausgebautes Sattel-/ Pultdach | 28 innere Stadtteile | 24 tw. 1 Garage | 20 | 24 | 227 | 118 | 4.114 | 487.000 4 | |
| Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhäuser | 1965-1969 (Reihenmittel-/ Reihenend- haus) | massive Bauweise 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Sattel-/ Flachdach | 30 äußere Stadtteile | 32 1 Garage | 37 | 33 | 347 | 91 | 3.153 | 285.000 3 | |
| | 1972-1978 (Reihenmittel-/ Reihenend- haus) | massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Sattel-/ Pultdach | 23 äußere Stadtteile | 27 1 Garage | 32 | 27 | 288 | 122 | 3.100 | 379.000 5 | |
| | 1985 (Reihenend- haus/ Doppel- haushälfte) | massive Bauweise, 2-geschossig, Edelputz, ausgeb. Satteldach, Auf- enthaltsräume im UG | 26 äußere Stadtteile | 28 1 Garage | 25 | 26 | 262 | 148 | 2.386 | 355.000 2 | |
| | 1996-2007 (Doppelhaus) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach | 25 äußere Stadtteile | 22 1 Garage | 22 | 31 | 219 | 137 | 3.422 | 467.000 5 | |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | durchschnittliche Werte | | | | | | | Richtpreis (Euro) | |
|------------------|--|--|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|---|
| | | | Wohnlage (s. Anlage 3) | Ausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | LAZ (s. S. 37) | Grundstücksgröße [m ²] | Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [Euro/m ²] | Anzahl Verkäufe | |
| | | | | | | | | | | | |
| Zweifamilienhaus | 1946 – 1965 (freistehendes Haus) | massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauten Satteldach | 20 Kernstadt | 32 2 Garagen | 33 | 28 | 967 | 230 | 3.893 | 888.000 | 3 |
| | 1952 – 1967 (freistehendes Haus) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebauten Satteldach | 19 Kernstadt | 30 1-2 Garagen | 30 | 26 | 552 | 138 | 4.637 | 648.000 | 3 |
| Zweifamilienhaus | 1903 – 1928 (freistehendes Haus) | Fachwerkgebäude, Holzbalkendecke, 2-geschossig, ausgebauten Sattel-/Walmdach | 40 innere Stadtteile | 25 tw. 1 Garage | 25 | 30 | 391 | 164 | 2.915 | 469.000 | 3 |
| | 1938 – 1957 (freistehendes Haus / Doppelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebauten Satteldach | 27 innere Stadtteile | 30 1 Garage | 37 | 31 | 366 | 124 | 2.673 | 332.000 | 3 |
| | 1950 – 1955 (freistehendes Haus) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebauten Satteldach | 21 innere Stadtteile | 30 tw. 2 Garagen | 28 | 26 | 598 | 104 | 4.150 | 430.000 | 2 |
| | 1962 – 1966 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauten Satteldach | 23 innere Stadtteile | 30 1-2 Garagen | 32 | 28 | 480 | 155 | 3.111 | 481.000 | 3 |
| | 1961 – 1964 | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauten Satteldach | 22 innere Stadtteile | 32 tw. 2 Garagen | 32 | 28 | 615 | 229 | 2.546 | 583.000 | 3 |
| | 1965 – 1970 (freistehendes Haus) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebauten Satteldach | 23 äußere Stadtteile | 28 tw. 1-2 Garagen | 30 | 27 | 625 | 176 | 3.142 | 541.000 | 3 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | durchschnittliche Werte | | | | | | | Richtpreis (Euro) | |
|------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|--|
| | | | Wohnlage (s. Anlage 3) | Ausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | LAZ (s. S. 37) | Grundstücksgröße [m ²] | Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [Euro/m ²] | Anzahl Verkäufe | |
| Dreifamilienhaus | 1927 – 1962 (freistehendes Haus/ Doppelhaus) | massive Bauweise 2-geschossig, verputzt, tw. Wärmedämmung, ausgebautes Satteldach | 29 tw. Garage Kernstadt | 34 | 33 | 32 | 373 | 229 | 2.491 | 571.333 | |
| | | | | | | | | | | 9 | |
| Dreifamilienhaus | 1900 – 1960 (freistehendes Haus/ Doppelhaus-hälfte) | massive Bauweise 2-3-geschossig, ausgebautes Sattel-/Walmdach | 32 innere Stadtteile | 36 tw. 1 Garage | 36 | 34 | 225 | 155 | 2.711 | 417.000 | |
| | | | | | | | | | | 6 | |
| | 1945 – 1973 | massive Bauweise 2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach | 26 innere Stadtteile | 31 tw. 1-2 Garagen | 31 | 29 | 689 | 244 | 2.651 | 649.000 | |
| | | | | | | | | | | 4 | |

4.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen

Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

| | Anzahl aller Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kernstadt | 12 (17) | 11.241.000 (22.453.262) | 5.478 (9.034) |
| Stadtteile | 10 (8) | 8.023.000 (10.079.000) | 5.552 (7.615) |
| Stadtkreis gesamt | 22 (25) | 19.264.000 (32.532.262) | 11.030 (16.649) |

Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser 4 – 10 Wohneinheiten (WE) inklusive Bodenanteil nach Lage und Baujahrenbereich

| Baujahr Garage oder Stellplatz | Wohn- lage (s. Anlage 3) | Aus- stattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | LAZ (s. S. 37) | Zahl der Fälle | Anzahl der WE Wohnfläche Spanne Mittelwert [m ²] | Wohnflächen- preis Spanne [Euro/m ²] | Wohnflächen- preis Mittelwert [Euro/m ²] |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|---|---|---|
| 1867 – 1955 alle Wohnungen ohne Garage und ohne Stellplatz | 37 Kernstadt | 37 | 39 | 38 | 5 | 4 – 12 290 – 634 Ø 414 | 1.494 – 2.399 | 2.023 |
| 1935 – 1947 ca. 38% der Wohnungen mit Garage, keine Wohnungen mit Stellplatz | 20 Kernstadt | 25 | 25 | 23 | 2 | 4 – Ø 242 | – | 4.959 |
| 1961 – 1972 ca. 48% der Wohnungen mit Garage, keine Wohnungen mit Stellplatz | 34 innere Stadtteile | 31 | 29 | 31 | 4 | 4 – 12 252 – 703 Ø 421 | 1.726 – 3.070 | 2.311 |

Die Wohnflächenpreise sind überwiegend von der Lage, Ausstattung, Zustand, der Wohnfläche, aber auch von der Grundstücksfläche und der Stadtteillage abhängig.

4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

| | Anzahl aller Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kernstadt | 25 (37) | 52.253.226 (71.245.234) | 37.029 (48.704) |
| Stadtteile | 15 (19) | 9.358.500 (18.233.000) | 11.460 (25.027) |
| Stadtkreis gesamt | 40 (56) | 61.611.726 (89.478.234) | 48.489 (73.731) |

4.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

| | Anzahl aller Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kernstadt | 8 (5) | 22.843.750 (5.145.000) | 46.218 (9.007) |
| Stadtteile | 10 (7) | 17.969.000 (14.768.893) | 44.228 (28.551) |
| Stadtkreis gesamt | 18 (12) | 40.812.750 (19.911.893) | 90.446 (37.558) |

5 Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

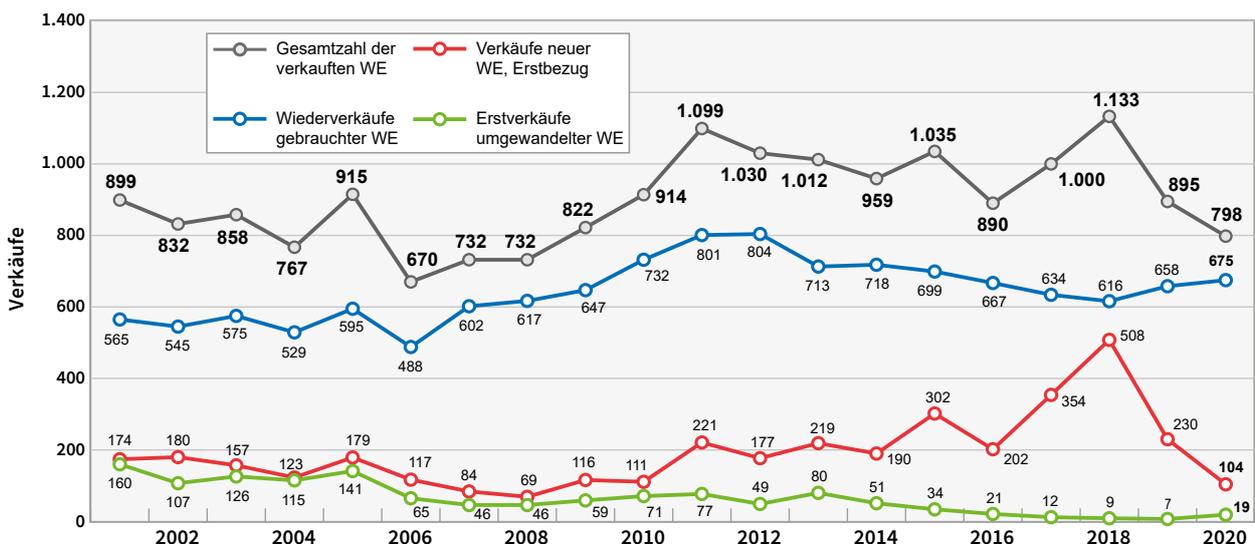
Im Jahr 2020 wurden in den 786 Verträgen 798 Wohnungen verkauft (Vorjahr 895). Dies entspricht einer Abnahme von ca. 11 %, welche auf den Rückgang der Verkäufe von Neubauwohnungen zurückzuführen ist. Dieser sank von einem Höchststand von 508 Verkäufen im Jahr 2018 auf 230 Verkäufe im Jahr 2019 und nun auf 104 Verkäufe im Jahr 2020. Dies entspricht einem Rückgang von 55 % von 2019 auf 2020.

Die Anzahl der verkauften gebrauchten Woh-

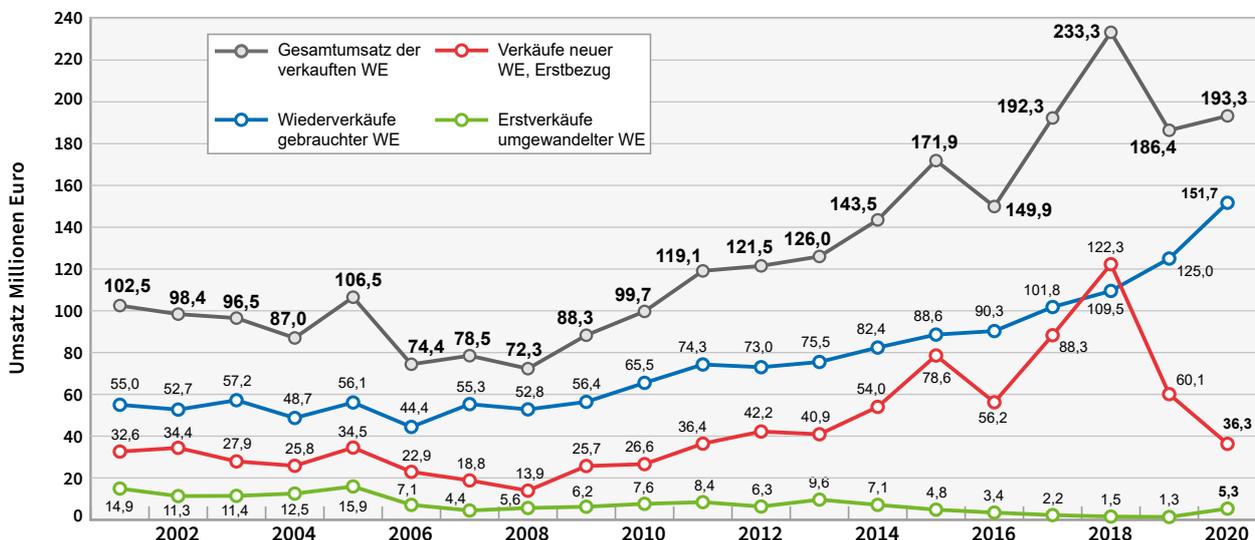
nungen hat hingegen im Vergleich zu 2019 leicht zugenommen und liegt nun bei 675.

Die Umsätze liegen weiterhin hoch. Bei den Erstbezugswohnungen ist der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 40 % zurückgegangen und ist somit deutlich geringer als der Rückgang der Verkaufszahlen in diesem Segment. Bei den Wiederverkäufen ist im Umsatz ein Anstieg von 21 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Anzahl der WE-Verkäufe nach Wiederverkäufen, Erstverkäufen und Erstumwandlungen seit 2001



Umsatz der WE-Verkäufe nach Wiederverkäufen, Erstverkäufen und Erstumwandlungen seit 2001



5.2 Teileigentum

5.2.1 Verteilung der 47 Verkaufsfälle nach der Nutzung (Vorjahr: 81)

| Anzahl | (Vorjahr) | Nutzungsart |
|--------|-----------|--|
| 12 | (18) | Büro/Praxis |
| 7 | (14) | Laden |
| 3 | (4) | Gaststätte/Restaurant/Imbiss/Bistro |
| 1 | (0) | Bankfiliale |
| 2 | (4) | Werkstatt/Lager/sonstige gewerbliche Räume |
| 18 | (39) | Garage, meist in Tiefgarage |
| 2 | (0) | Stellplatz |
| 2 | (2) | Keller-/Hobby-/Bühnenraum |

5.2.2 Auswertung zu durchschnittlichen Quadratmeterpreisen, (Tief-) Garagenstellplätzen und offenen Stellplätzen

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum (Vorjahreswerte in Klammern)

Die Nutzflächen wurden nach der gif-Richtlinie 2004 zur Berechnung der Mietflächen für gewerbliche Räume (MF-G) berechnet. Die angegebenen Nutzflächen enthalten bei Büro/Praxis und Laden keine untergeordneten Flächen wie z. B. Lagerraum/Keller im UG.

Die Preise beinhalten jedoch teilweise Tiefgaragen- oder offene Stellplätze. Die großen Nutzflächen ergeben sich teilweise aus Kaufverträgen, in denen mehrere Läden oder Büros zusammen verkauft wurden.

| Nutzung | Baujahr | Nutzfläche [m ²] | Lage (ohne Geschäftslagenklassen) | Zahl der Verkäufe | Durchschnitt Euro/m ² | Spanne Euro/m ² |
|-------------|------------------------------|------------------------------|--|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Büro/Praxis | 1955 – 1994 (1968 – 2002) | 40 – 1.044 (70 – 1.044) | Kernstadt (Kernstadt) | 6 (5) | 2.329 (2.307) | 1.273 – 3.200 (2.018 – 2.857) |
| | 1904 – 1991 (1982 – 1988) | 64 – 133 (100 – 212) | Stadtteile (Stadtteile) | 4 (2) | 1.916 (2.317) | 1.231 – 3.438 (–) |
| Laden | 1949 – 1970 (1950 – 2015) | 95 – 255 (43 – 449) | Kernstadt (Kernstadt) | 4 (8) | 1.489 (2.052) | 1.042 – 2.157 (1.091 – 2.817) |
| | 1984 – 1990 (1900 – 1988) | 36 – 133 (37 – 479) | Stadtteile (Stadtteile) | 2 (4) | 1.752 (1.237) | (837 – 1.949) |
| Gaststätte | 1894 – 1950 (1855 – 1935) | 66 – 206 (42 – 385) | Kernstadt (Kernstadt u. Stadtteile) | 3 (2) | 1.287 (2.001) | – (–) |

Garagen und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahreswerte in Klammern)

Für die Auswertung der Garagenpreise wurden alle geeigneten Verkaufspreise aus Teileigentumsrechten verwendet. Dabei wurden

mehrere Verkäufe in einem Objekt nur einfach berücksichtigt, sofern der Kaufpreis identisch ist.

| Garage / Tiefgarage | <u>gebraucht</u> Baujahr 1950 – 2008 (Baujahr 1982 – 2016) | <u>Neubau</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Kernstadt | | |
| Zahl der geeigneten Verkäufe | 4 (6) | 8 (7) |
| durchschnittlicher Preis (Euro) | 12.600* (13.500) | 28.675** (25.200*) |
| Spanne (Euro) | 5.000 – 16.500 (10.000 – 21.000) *inkl. 1 Doppelparkplatz | 21.000 – 38.000* (16.500 – 38.300) * inkl. Kombiliftanlage ** inkl. Kombiliftanlage u. 1 Doppelparkplatz |
| Garage / Tiefgarage | Baujahr 1975 – 1992 (Baujahr 1988 – 2004) | <u>Neubau</u> |
| Stadtteile | | |
| Zahl der geeigneten Verkäufe | 3 (8) | (-) |
| durchschnittlicher Preis (Euro) | 10.889 (11.000) | (-) |
| Spanne (Euro) | - (6.800 – 15.000) | (-) |

Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurden 2020 zwei Kaufverträge als Teileigentum registriert. Diese befanden sich beide auf dem gleichen Grundstück in

der Kernstadt. Der Durchschnittspreis lag bei 8.000 €. Im Vorjahr lag kein Kaufvertrag vor.

6 Sonstige erforderliche Daten nach § 9 – 14 ImmoWertV

6.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)

- **Umrechnungstabelle für wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)**

Die Entwicklung dieser Tabelle erfolgte in Anlehnung an die bekannte Tabelle aus den Wertermittlungsrichtlinien unter Berücksichtigung der Bauplatzpreise für Geschosswohnungsbau der Jahre 2012 bis 2016.

Bei der Umrechnung von Bodenwerten wegen unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahlen (WGfZ) bleiben bei der Auswertung bebauter Grundstücke WGfZ-Abweichungen von $\pm 0,1$ grundsätzlich unberücksichtigt.

| WGfZ (nach BauNVO 1977) | Koeffizient ab 01.01.2017 |
|----------------------------|------------------------------|
| 0,2 | 68,5 |
| 0,3 | 73,0 |
| 0,4 | 77,5 |
| 0,5 | 82,0 |
| 0,6 | 86,5 |
| 0,7 | 91,0 |
| 0,8 | 94,5 |
| 0,9 | 97,5 |
| 1,0 | 100,0 |
| 1,5 | 110,0 |
| 2,0 | 120,0 |
| 2,5 | 130,0 |
| 3,0 | 140,0 |
| 3,5 | 149,0 |
| 4,0 | 158,0 |
| 4,5 | 166,0 |

- **Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen für Ein- bis Dreifamilienhaus-Grundstücke**

| Fläche (m ²) | Index (500 m ² = 100) |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 150 | 128,0 |
| 200 | 122,5 |
| 250 | 117,5 |
| 300 | 112,5 |
| 350 | 107,5 |
| 400 | 103,0 |
| 500 | 100,0 |
| 600 | 97,0 |
| 700 | 94,0 |
| 800 | 91,0 |
| 900 | 88,0 |

6.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser

6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 31.12.2018. Entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl: Ermittlung nach BauNVO 1977), der Lage, der Größe und des Zuschnitts des einzelnen Grundstücks entstanden durch Zu- oder Abschläge individuelle, auf das einzelne zu bewertende Grundstück bezogene Bodenwerte.

- **Angesetzte Normalherstellungskosten**

Pro m² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Bei für den Gebäudetyp ungewöhnlich kleinen oder großen Bruttogrundflächen erfolgten Zu- bzw. Abschläge bei den NHK 2010.

- **Außenanlagen**

ca. 4 – 6 % des Zeitwerts der Gebäude

- **Gesamtnutzungsdauer teilweise abweichend von Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (siehe Anlage 1)**

- **Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie**

Das Alter der Modernisierung wird zusätzlich berücksichtigt, indem der Zuwachs an Nutzungsdauer über 40 Jahre bis auf einen Mindestbetrag von 15 % der jeweils vollen Restnutzungsdauerverlängerung linear abgeschrieben wird.

Wir wenden entsprechend §23 ImmoWertV die »lineare Wertminderung« an.

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach SW-RL 6 (1)**

Die boG werden in der Regel nicht vor der Auswertung berücksichtigt, sondern in anderer geeigneter Weise (§ 8 (3) ImmoWertV) berücksichtigt, sofern sie sich im marktüblichen Schwankungsbereich bewegen.

Kleinere Baumängel, Bauschäden, Ausstattungsmängel und ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden durch Zuordnung von Zustands- und Ausstattungsnoten im Rahmen der LAZ-Zahl (siehe Seite 37) berücksichtigt. Liegen außergewöhnliche Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung, größere Baumängel) vor, die in der LAZ nicht berücksichtigt werden können, erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beim Bodenwertansatz berücksichtigt.

Kauffälle mit eventuell anfallenden Freilegungskosten oder vorhandenen Bodenverunreinigungen werden entsprechend gekennzeichnet.

Diese Vorgehensweise hat den großen Vorteil, dass die »boG« in den angegebenen Marktanpassungsfaktoren durch den Bezug auf die unterschiedlichen LAZ-Zahlen bereits enthalten sind und zusätzliche unsichere Normierungen entfallen.

- **Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn (siehe Anlage 3)**

- **Definition der Gebäudeausstattung (siehe Anlage 2)**

- **Definition des Gebäudezustandes (siehe Anlage 4)**

Die unter 6.2.1 genannten Ausgangsdaten wurden verwendet, um durch Gegenbewertung im Sachwertverfahren Faktoren zu ermitteln, die das Verhältnis des erzielten Kaufpreises zum berechneten Sachwert wiedergeben.

$$\left(\text{Faktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{berechneter Sachwert}} \right)$$

Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachten-erstattung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Ergebnis:

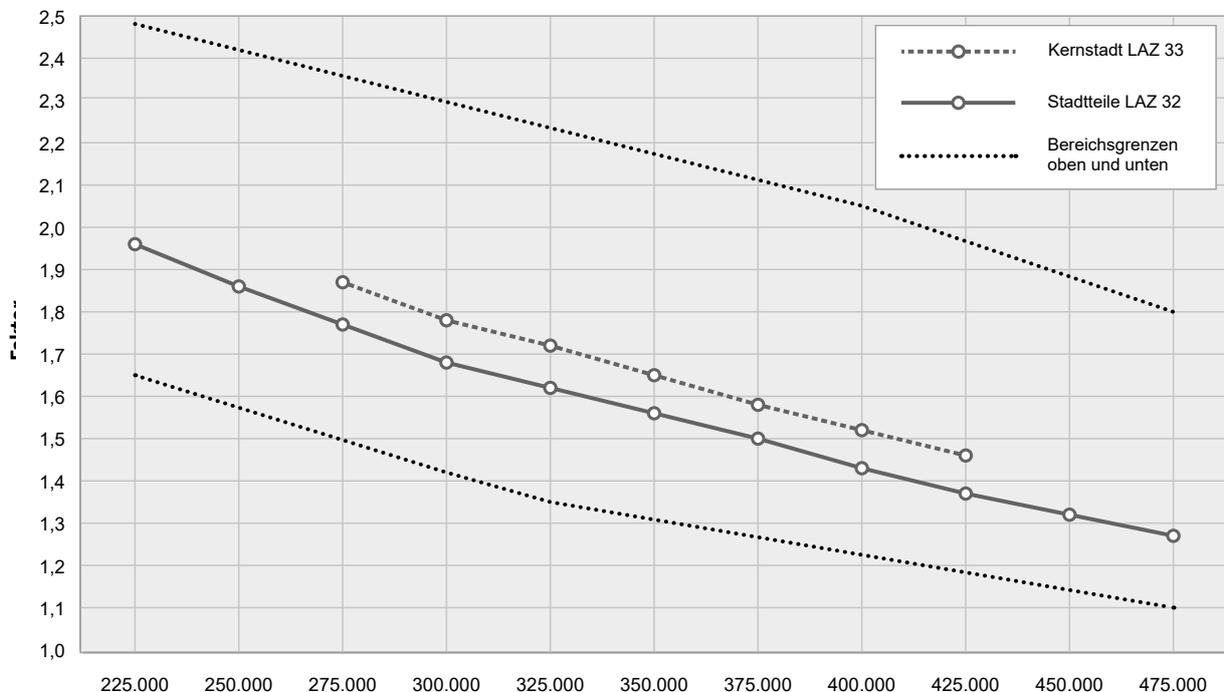
berechneter Sachwert x Faktor = Verkehrswert

Die Faktoren sind abhängig von der Sachwert-höhe als Mittelwerte im jeweiligen Sachwert-bereich, teilweise getrennt nach Kernstadt und Stadtteilen bzw. den Haustypen und der LAZ-Zahl (Erläuterung siehe Seite 37), in den nach-folgenden Grafiken dargestellt und ablesbar.

Die eingezeichnete Faktorenkurve entstand aus der optischen Ausgleichung der Einzelfaktoren. Um die Streuung der Faktoren zu verdeutlichen, sind auch zusätzlich die obere und die untere Bereichsgrenze der errechneten Faktoren dargestellt.

6.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Faktoren für Dreifamilienhaus freistehend oder als Doppelhaus

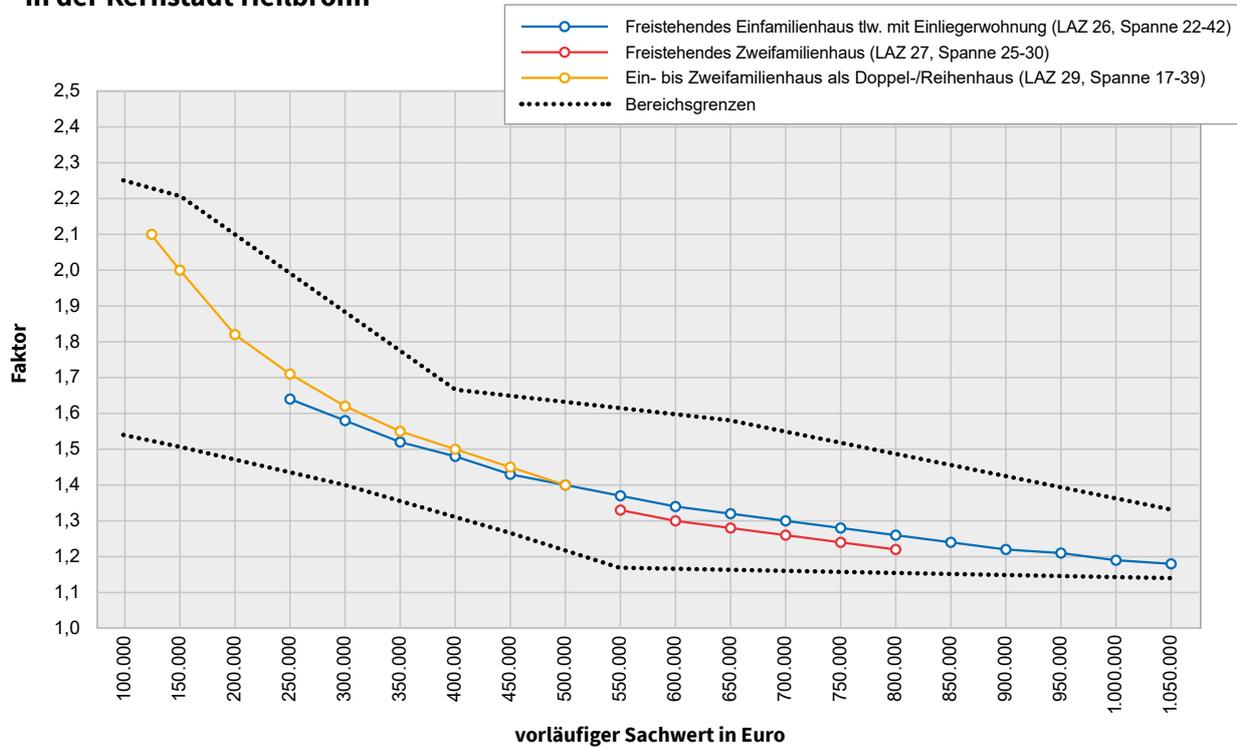


Genau wie im Vorjahr lassen sich Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen feststellen. Die Faktorenkurve der Stadtteile

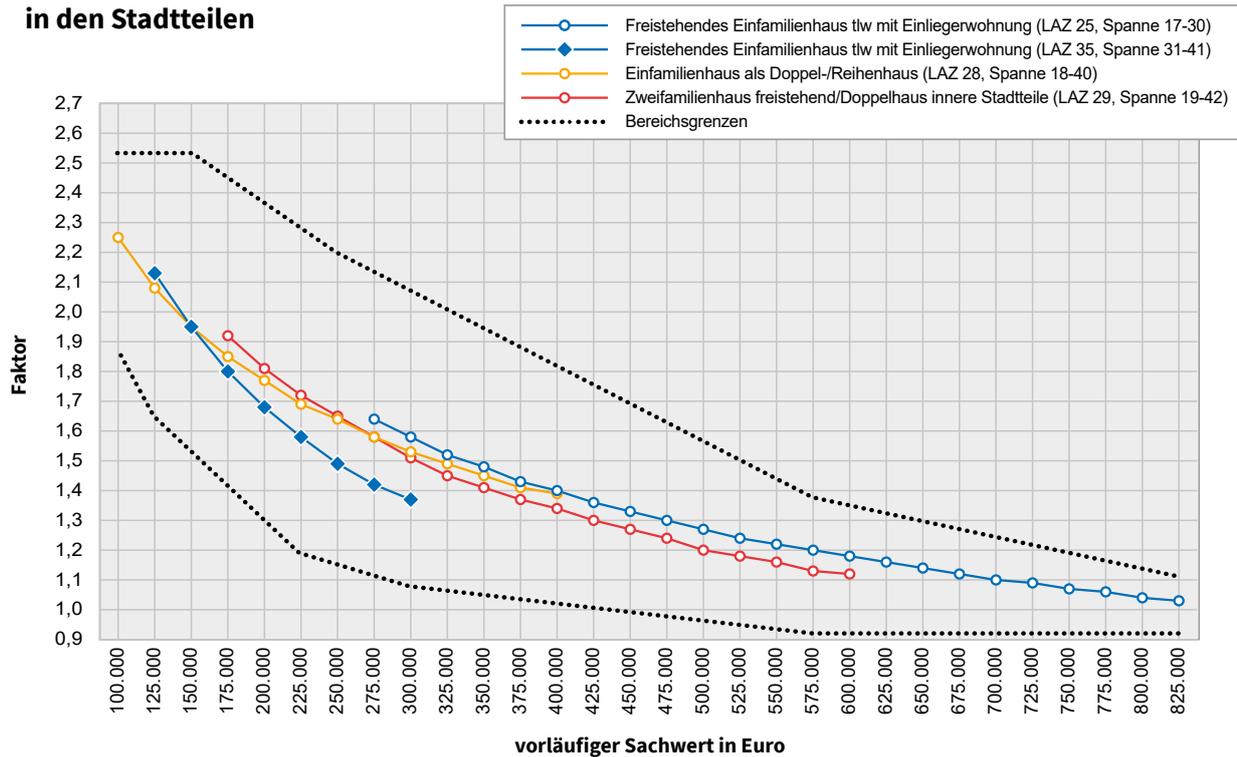
verläuft durchschnittlich 0,9 Punkte unterhalb der Kurve der Kernstadt bei nur geringfügigen Unterschieden in der LAZ.

6.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von Haustyp und LAZ

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Heilbronn



Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen



Allgemeines

Die ermittelten Faktoren wurden nach dem Haustyp (freistehendes Haus, Doppel-/Reihenhaus bzw. Ein- oder Zweifamilienhaus) und nach der Höhe der „LAZ-Zahl“ (Durchschnitt aus Lage, Ausstattung und Zustand; Einzelwert entspricht Schulnote x 10; Definitionen siehe auch Anlagen 2, 3 und 4) sortiert und getrennt für die Kernstadt und die Stadtteile als Durchschnittswerte grafisch dargestellt. Bei den Zweifamilienhäusern in den Stadtteilen

wurden die Marktanpassungsfaktoren nur aus Kauffällen aus den inneren Stadtteilen abgeleitet.

Bei gleicher Sachwerthöhe zeigen sich Abhängigkeiten von der „LAZ-Zahl“: Je geringer die Zahl (= bessere Lage, Ausstattung, Zustand), desto höher der Marktanpassungsfaktor.

Kernstadt

Es erfolgt eine Aufteilung in Faktorkurven für freistehende Einfamilienhäuser, freistehende Zweifamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppel- oder Reihenhaus. Unterteilungen in weitere Faktorkurven anhand der LAZ-Zahl ließen sich aus den zugrundeliegenden Daten nicht ableiten.

Stadtteile

Hier erfolgt eine Aufteilung in Faktorkurven für freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser, welche sowohl freistehend als auch als Doppelhaus errichtet sein können. Die Faktorenkurve der Zweifamilienhäuser in den inneren Stadtteilen wurde nur aus Kauffällen in den inneren Stadtteilen (Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Neckargartach, Sontheim) abgeleitet.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern erfolgt eine Unterteilung in zwei verschiedene LAZ-Zahlenbereiche.

6.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (Gebädefaktoren)

6.3.1 Datengrundlage

Für die Zielgröße »Wohnflächenpreis« wurden in mathematisch-statistischen Auswertungen folgende signifikante Einflussgrößen ermittelt: Gebäudestellung, LAZ-Zahl (siehe Seite 38 und Anlagen 2 bis 4), Wohnfläche (WOFL), Grundstücksfläche (Grdstfl.) und zum Teil das Datum und die Ortsteillage.

Für die beiden Gebäudestellungen »freistehend« und »Doppel- / Reihenhaus« (DH / RH) wurden separate Regressionsanalysen durchgeführt. In die Regression zu den Mehrfamilienhäusern sind aufgrund der niedrigen Fallzahlen neben den Kauffällen aus dem Jahr 2020 auch die Käufe aus dem Jahr 2019 eingeflossen.

Daten und Ergebnisse

| Jahr 2020 | Anzahl Kauffälle | Ausreißer | Stichprobenumfang | angepasstes Bestimmtheitsmaß | Variationskoeffizient nach Regressionsanalyse |
|-------------|------------------|-----------|-------------------|------------------------------|---|
| DH / RH | 110 (91) | 2 (3) | 108 (88) | 0,55 (0,69) | 0,16 (0,13) |
| freistehend | 107 (88) | 6 (3) | 101 (85) | 0,71 (0,76) | 0,14 (0,13) |

| Jahr 2020 | durchschnittl. Wohnflächenpreis Euro/m ² | bezogen auf folgende Werte der Einflussgrößen | | | |
|-----------------------------------|--|---|------------------------|----------------------------|---|
| | | LAZ-Zahl | WOFL m ² | Grdstfl. m ² | * Stadtteil (ggf. Datum) |
| DH / RH innere Stadtteile | 3.145,- (2.940,-) | 27,5 (30) | 130 (115) | 265 (245) | Mitte 2020, innere Stadtteile (innere Stadtteile) |
| Freistehend, innere Stadtteile | 3.200,- (2.780,-) | 30 (30) | 145 (150) | 550 (520) | innere Stadtteile (innere Stadtteile) |

In der Regel ist eine Garage enthalten. Die Wohnflächenpreise für abweichende Einflussgrößen können mit nachfolgenden Tabellen als Schätzwerte berechnet werden. Der größte Vorteil dieses Berechnungsmodells ist, dass der Anwender keine Spezialkenntnisse in den üblichen Wertermittlungsverfahren benötigt, die Einflussgrößen Grundstücksfläche und Wohnfläche bekannt sind, die Wohnlageziffer adressbezogen aus dem Internet entnommen werden kann und Ausstattung und Zustand aus den Anlagen 2 und 4 des Immobilienmarkt-

berichts durch persönliche Einschätzung (eine Schätzgenauigkeit von jeweils 5 Punkten ist ausreichend) ermittelt werden können.

Insbesondere bei auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eher seltenen bzw. unüblichen Konstellationen sind die errechneten Wohnflächenpreise zusätzlich zu plausibilisieren und auf Marktüblichkeit zu prüfen.

LAZ-Zahl = Durchschnitt aus (Wohn-) **L**ageziffer, **A**usstattungs- und **Z**ustandsziffer.

6.3.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Stadtteile

| Wohnfläche (m ²)/LAZ | 17,5 | 20 | 22,5 | 25 | 27,5 | 30 | 32,5 | 35 | 37,5 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 85 | | | | 4850 | 4550 | 4250 | 3950 | 3650 | 3350 |
| 100 | | | 4900 | 4600 | 4300 | 4000 | 3700 | 3400 | 3100 |
| 115 | | 4950 | 4650 | 4350 | 4050 | 3750 | 3450 | 3150 | 2850 |
| 130 | 5000 | 4700 | 4400 | 4100 | 3800 | 3500 | 3200 | 2900 | 2610 |
| 145 | 4750 | 4450 | 4150 | 3850 | 3550 | 3250 | 2950 | | |
| 160 | 4500 | 4200 | 3900 | 3600 | 3300 | 3010 | 2710 | | |
| 175 | 4250 | 3950 | 3650 | 3350 | 3060 | 2760 | | | |
| 190 | 4000 | 3700 | 3400 | 3110 | 2810 | 2510 | | | |

| Grundstücksfläche (m ²) | Anfang 2020 | Mitte 2020 | Ende 2020 |
|-------------------------------------|-------------|------------|-----------|
| 105 | -700 | -500 | -290 |
| 145 | -630 | -430 | -220 |
| 185 | -560 | -350 | -150 |
| 225 | -480 | -280 | -70 |
| 265 | -410 | -210 | 0 |
| 305 | -340 | -130 | 70 |
| 345 | -260 | -60 | 150 |
| 385 | -190 | 10 | 220 |
| 425 | -120 | 90 | 290 |
| 465 | -40 | 160 | 370 |
| 505 | 30 | 230 | 440 |
| 545 | 100 | 310 | 510 |

| | |
|-------------------|------|
| Kernstadt | 0 |
| innere Stadtteile | -445 |
| äußere Stadtteile | -575 |

Beispielrechnung des Wohnflächenpreises für Doppel- oder Reihenhäuser mit ein oder zwei Wohnungen mit folgenden Werten der Einflussgrößen:

| | Beispieldaten |
|-------------------|-------------------|
| LAZ-Zahl | 27,5 |
| Wohnfläche | 115 |
| Grundstücksfläche | 185 |
| Stadtteil | innere Stadtteile |
| Datum: | Mitte 2020 |

Rechnung:
 $4.050 \text{ Euro/m}^2 - 350 \text{ €/m}^2 - 445 \text{ €/m}^2$
 $= 3.255 \text{ €/m}^2$

Gesamtwert der Immobilie:
 $3.255 \text{ Euro/m}^2 \times 115 \text{ m}^2 = \text{rd. } 374.000 \text{ Euro}$

Hinweis: Zwischenwert sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

6.3.3 Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Stadtteile

| Wohnfläche (m ²)/LAZ | 20 | 22,5 | 25 | 27,5 | 30 | 32,5 | 35 | 37,5 | 40 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 85 | | | | | 4360 | 4200 | 4070 | 3950 | 3850 |
| 105 | | | | 4360 | 4180 | 4020 | 3890 | 3770 | 3670 |
| 125 | 5010 | 4670 | 4400 | 4180 | 3990 | 3840 | 3710 | 3590 | 3490 |
| 145 | 4830 | 4490 | 4220 | 4000 | 3810 | 3660 | 3520 | 3410 | 3310 |
| 165 | 4650 | 4310 | 4040 | 3820 | 3630 | 3480 | 3340 | 3230 | 3120 |
| 185 | 4460 | 4130 | 3860 | 3630 | 3450 | 3290 | 3160 | | |
| 205 | 4280 | 3940 | 3670 | 3450 | 3270 | 3110 | 2980 | | |
| 225 | 4100 | 3760 | 3490 | 3270 | 3090 | 2930 | 2800 | | |
| 245 | 3920 | 3580 | 3310 | 3090 | 2910 | 2750 | 2620 | | |

| Grundstücksfläche (m ²) | 2020 |
|-------------------------------------|------|
| 150 | -700 |
| 250 | -530 |
| 350 | -350 |
| 450 | -180 |
| 550 | 0 |
| 650 | 180 |
| 750 | 350 |
| 850 | 530 |
| 950 | 700 |
| 1050 | 880 |

| | |
|--------------------|------|
| Kernstadt | 0 |
| Heilbronner Osten* | 515 |
| innere Stadtteile | -610 |
| äußere Stadtteile | -875 |

* beinhaltet folgende Bodenrichtwertzonen:
1.220, 1.230, 1.240,
1.241, 1.250, 1.260,
1.270, 1.281, 1.290

Beispielrechnung des Wohnflächenpreises für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Werten der Einflussgrößen:

| | Beispieldaten |
|-------------------|-------------------|
| LAZ-Zahl | 25 |
| Wohnfläche | 165 |
| Grundstücksfläche | 650 |
| Stadtteil | Heilbronner Osten |

Rechnung:

$$4.040 \text{ Euro/m}^2 + 180 \text{ €/m}^2 + 515 \text{ €/m}^2 = 4.735 \text{ €/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$4.735 \text{ Euro/m}^2 \times 165 \text{ m}^2 = \text{rd. } 780.000 \text{ Euro}$$

Hinweis: Zwischenwert sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

6.3.4 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

Auf die Darstellung eines Modells für Mehrfamilienhäuser oder für Dreifamilienhäuser wird für das Jahr 2020 verzichtet. Es konnte kein Modell entwickelt werden, das ein angepasstes Bestimmtheitsmaß von 0,5 oder mehr erzielt. Als Einflussfaktoren wurden die LAZ, die Wohnfläche, das Datum und der Ortsteil herangezogen.

Zur Berechnung des Werts von Mehrfamilienhäusern wird das Ertragswertverfahren empfohlen (siehe Kapitel 6.4).

6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und gewerbliche Immobilien

6.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren

Durch die Umkehrung des Rechengangs für das Ertragswertverfahren lässt sich bei Verkäufen von Ertragsobjekten der zugrundeliegende Liegenschaftszins bzw. Ertragsfaktor ermitteln.

Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren:

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 31.12.2018.

Entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl nach BauNVO 1977), der Lage, der Größe und des Zuschnitts des einzelnen Grundstücks entstanden durch Zu- oder Abschläge individuelle, auf das einzelne zu bewertende Grundstück bezogene Bodenwerte.

Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße siehe unter 6.1.

- **Wohn- und Nutzflächen**

werden nach der Wohnflächenverordnung von 2003 und der gif-Richtlinie MF-G von 2004 ermittelt.

- **Mieten**

Wohnungs- und Gewerbemieten

(siehe Anlage 5)

- **Bewirtschaftungskosten**

Zur Berechnung der Reinerträge wurden von den Nettokaltmieten Bewirtschaftungskosten nach Anlage 1 "Modellwerte für Bewirtschaftungskosten" der Ertragswertrichtlinie abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

- **Gesamtnutzungsdauer**

(siehe Anlage 1)

- **Restnutzungsdauer**

(siehe Hinweise unter 6.2.1)

6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Wo es die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle zuließ, wurden die Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Restnutzungsdauern dargestellt. Der Einfluss der Restnutzungsdauer ist durchgängig ablesbar. Je kürzer die angesetzte Restnutzungsdauer, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz und der Ertragsfaktor. Dies gilt nicht bei den Gewerbeobjekten mit sehr kurzer Restnutzungsdauer.

Bei den verschiedenen Unterarten der Wohn- und Geschäftshäuser wurden teilweise auch Daten von Einzelfällen angegeben, um wenigstens die Veränderungstendenz erkennen zu können. In vielen Bereichen treten seit 2014 auch negative Liegenschaftszinssätze auf.

Bei den Eigentumswohnungen ist die Abhängigkeit des LiZi von der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche durchgängig ablesbar. Pro Jahr Restnutzungsdauer verändert sich hier der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,1 Prozentpunkte. Die Liegenschaftszinssätze der Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um ca. 0,2 Prozentpunkte gesunken.

Auch bei den meisten der restlichen Immobilienarten fiel der Liegenschaftszinssatz weiter.

Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

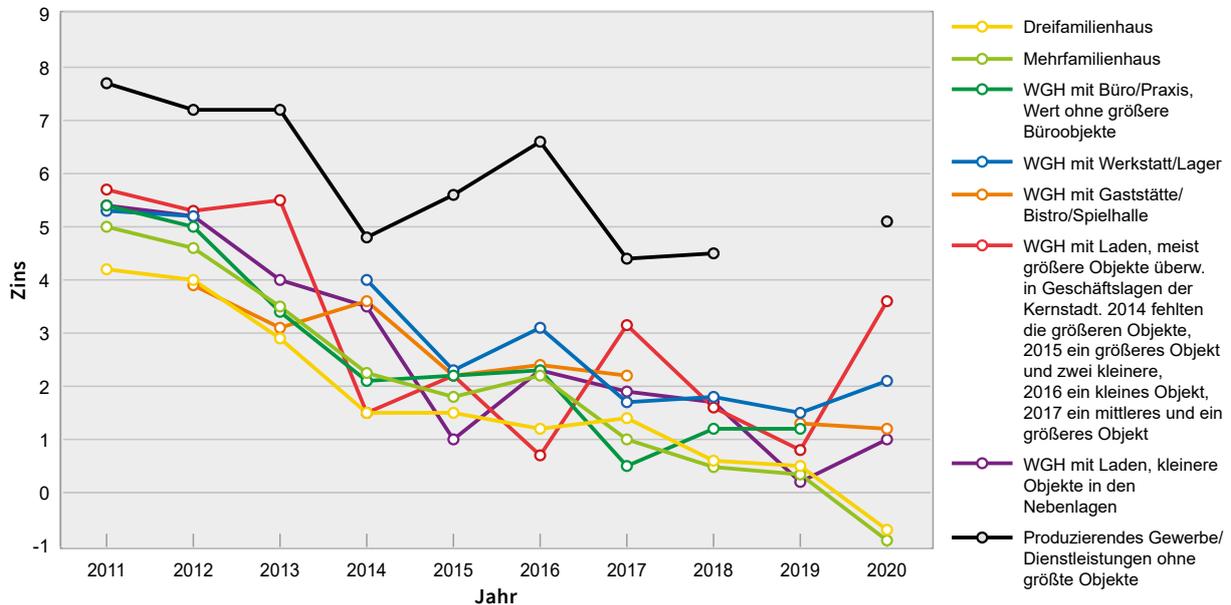
| | | |
|----------------------------|----------|--|
| Bereichsuntergrenze | Merkmale | gute Geschäftslage, niedrige Restnutzungsdauer, geringer gewerblicher Anteil, niedrige Mieten, Dreifamilienhäuser mit hoher LAZ-Zahl |
| Bereichsobergrenze | | einfache Geschäftslage, hohe Restnutzungsdauer / niedrige Restnutzungsdauer bei abgängigen Gewerbeobjekten, hoher gewerblicher Anteil, hohe Mieten |

| Nutzung Wohn- / Nutzfläche (Vorjahr) | gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr) | Lage (Vorjahr) | Ø Wohnlage | Zahl der Fälle (Vorj.) | Restnutzungsdauer | | Liegenschaftszins | | Ertragsfaktor = Kaufpreis / Rohertrag | |
|--|--|----------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--|---------------------|
| | | | | | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) |
| Eigentumswohnungen (ab Baujahr 1965) | | | | | | | | | | |
| bis 29 m² Wohnfläche | | Kernstadt und Stadtteile | 36 (38) | 7 (5) | 23–68 (19–45) | 36 (37) | -0,7–3,4 (1,7–4,3) | 1,8 (3,0) | 15,0–36,0 (14,3–24,8) | 21,6 (18,4) |
| 30–40 m² Wohnfläche | | | 31 (33) | 13 (24) | 24–47 (18–69) | 37 (42) | -1,71–2,2 (-2,67–4,3) | 0,8 (1,3) | 19,4–35,8 (15,8–35,8) | 27,2 (26,6) |
| 41–60 m² Wohnfläche | | | 31 (31) | 88 (89) | 20–66 (20–69) | 38 (41) | -3,28–3,8 (-3,48–3,2) | 0,7 (0,9) | 18,1–40,2 (19,8–42,3) | 29,5 (29,0) |
| 61–80 m² Wohnfläche | - | | 29 (30) | 119 (98) | 20–67 (18–69) | 38 (39) | -3,8–2,9 (-3,41–3,6) | 0,1 (0,4) | 20,8–43,9 (18,5–50,9) | 32,3 (30,6) |
| 81–110 m² Wohnfläche | | | 28 (28) | 93 (71) | 20–68 (19–68) | 36 (37) | -4,9–2,1 (-2,61–3,2) | -0,4 (0,2) | 22,3–46,6 (19,9–45,0) | 34,2 (31,7) |
| ab 111 m² Wohnfläche | | | 28 (25) | 26 (10) | 21–67 (23–67) | 46 (39) | -3,5–3,0 (-1,94–1,7) | 0,6 (0,3) | 24,7–44,9 (21,7–40,4) | 34,0 (32,1) |
| Dreifamilienhaus | | | | | | | | | | |
| 134–288 m² Wohnfläche | | Kernstadt | 28 | 9 | 12–20 | 17 | -3,56–0,98 | -0,85 | 21,5–38,2 | 28,6 |
| 196–342 m² Wohnfläche | | Kernstadt | 31 | 6 | 23–49 | 36 | -0,47–1,39 | 0,3 | 27,4–45,8 | 33,8 |
| (165–276 m² Wohnfläche) | | (Kernstadt) | (31) | (7) | (12–21) | (16) | (-1,68–0,18) | (-0,67) | (22,1–28,6) | (25,6) |
| (231–300 m² Wohnfläche) | | (Kernstadt) | (23) | (6) | (28–63) | (37) | (-0,03–2,46) | (1,0) | (23,5–43,6) | (34,2) |
| 149–244 m² Wohnfläche | - | Stadtteile | 30 | 8 | 11–19 | 15 | -3,61–0,88 | -1,76 | 22,2–30,9 | 26,7 |
| 183–287 m² Wohnfläche | | Stadtteile | 34 | 4 | 23–36 | 30 | -0,62–1,34 | 0,5 | 26,4–33,7 | 28,6 |
| (154–272 m² Wohnfläche) | | (Stadtteile) | (31) | (8) | (15–23) | (19) | (-1,7–1,6) | (0,1) | (16,5–32,8) | (25,6) |
| (212–280 m² Wohnfläche) | | (Stadtteile) | (29) | (5) | (27–50) | (36) | (1,1–2,7) | (1,8) | (22,6–29,8) | (25,2) |
| (143–241 m² Wohnfläche) | | (Kernstadt und Stadtteile) | (36) | (3) | | (12) | | (3,6) | | (13) * |
| Mehrfamilienhaus / WGH | | | | | | | | | | |
| 239–313 m² Wohnfläche | | Kernstadt | 29 | 2 | | 33 | | -0,7 | | 44,1 |
| 290–634 m² Wohnfläche | | Kernstadt | 39 | 7 | 11–22 | 18 | -2,41–0,55 | -1,0 | 18,5–30,3 | 23,5 |
| (291–468 m² Wohnfläche) | | (Kernstadt) | (36) | (8) | (13–21) | (17) | (-2,29–0,2) | (-0,97) | (16,2–32,1) | (23,2) |
| (285–2.199 m² Wohnfläche) | < 20 % | (Kernstadt) | (37) | (3) | | (33) | | (1,2) | | (25,0) |
| 252–550 m² Wohnfläche | | Stadtteile | 33 | 3 | | 16 | | -1,7 | | 21,1 |
| 210–703 m² Wohnfläche | | Stadtteile | 37 | 3 | | 30 | | -0,003 | | 27,7 |
| (252–2.421 m² Wohnfläche) | | (Stadtteile) | (25) | (4) | (16–36) | (23) | (1,8–2,7) | (2,3) | (15,6–24,1) | (19,8) |

* Objekte mit sowohl Zustand als auch Ausstattung zwischen 40 und 45
(Einstufung siehe Anlage 2 und 4)

| Nutzung Wohn- / Nutzfläche (Vorjahr) | gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr) | Lage (Vorjahr) | Ø Wohnlage | Zahl der Fälle (Vorj.) | Restnutzungsdauer | | Liegenschaftszins | | Ertragsfaktor = Kaufpreis / Rohertrag | |
|---|--|---|---------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|---------------------|
| | | | | | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) |
| Wohn- und Geschäftshaus | | | | | | | | | | |
| - mit Büro / Praxis nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2020 | | | | | | | | | | |
| (280–856 m ² Wohn-/Nutzfl.) | (26–96) | (Kernstadt und Stadtteile) | | (7) | (19–33) | (25) | (-0,37–2,7) | (1,2) | (17,6–23,5) | (21,3) |
| - mit Werkstatt/Lager/tw Büro | | | | | | | | | | |
| 234–399 m ² Wohn-/Nutzfl. | 17–64 | Kernstadt | | 2 | | 21 | | 2,1 | | 24,6 |
| (446–736 m ² Wohn-/Nutzfl.) | (21–83) | (Kernstadt und Stadtteile) | | (3) | | (24) | | (1,5) | | (18,6) |
| - mit Gaststätte | | | | | | | | | | |
| | 25–67 (17–92) | Kernstadt | | 2 (4) | (11–21) | 20 (18) | (0,1–3,0) | 1,2 (1,3) | (16,0–25,8) | 19,7 (19,6) |
| - mit Laden | | | | | | | | | | |
| 350–1.035 m ² Wohn-/Nutzfl. | 28–71 | Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage Ia-IIb | | 3 | | 16 | | 3,6 | | 12,1 |
| (348–1.538 m ² Wohn-/Nutzfl.) | (51–74) | (Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage Ib-IIb) | | (3) | | (21) | | (0,8) | | (19,6) |
| 251–837 m ² Wohn-/Nutzfl. | 22–67 | Kernstadt, Innenstadt Iller-Lage u. City | | 6 | 16–32 | 22 | -0,86–1,9 | 1,0 | 13,3–23,5 | 19,0 |
| (230–918 m ² Wohn-/Nutzfl.) | (24–41) | (Kernstadt, Innenstadt Iller-Lage u. City) | | (3) | | (15) | | (0,2) | | (18,8) |
| 223–510 m ² Wohn-/Nutzfl. | 33–34 | Stadtteile | | 2 | | 28 | | 0,8 | | 21,8 |
| Geschäftshaus | | | | | | | | | | |
| - mit Laden, Büro nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2020 | | | | | | | | | | |
| (180–8.312 m ² Nutzfläche) | (100) | (Kernstadt/Stadtteile, GE) | | (4) | (11–21) | (18) | (1,4–2,6) | (2,1) | (11,3–15,3) | (14,7) |
| Gewerbe | | | | | | | | | | |
| - Dienstleister oder Produktionsbetriebe | | | | | | | | | | |
| 2.766–14.059 m ² Nutzfläche | 100 | Stadtteile, GE | | 3 | | 22 | | 5,2 | | 11,2 |

6.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 2011



Die Liegenschaftszinsen sind nicht immer direkt mit dem Vorjahreswert vergleichbar, da sich die Mittelwerte jedes Jahr auf unterschiedliche Qualitäten bezüglich Lage, Nutzungsart, Zustand, Objektgröße, Restnutzungsdauer (RND) und des gewerblichen Anteils beziehen. Dadurch entstehen bei geringen Fallzahlen vor allem bei den Wohn- und Geschäftshäusern starke Schwankungen.

Über den oben dargestellten Zeitraum von zehn Jahren ist in allen Teilbereichen der Trend kontinuierlich fallender Liegenschaftszinsen (LiZi) ablesbar.

Im Jahr 2014 hat sich der Trend der Vorjahre zu sinkenden Liegenschaftszinssätzen in allen dargestellten Bereichen massiv verstärkt, im Jahr 2015 aber wieder abgeschwächt. Als Folge der Finanzmarktkrise und der daraus resultierenden Niedrigzinspolitik der EZB stieg die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, Zinshäusern und Handelsimmobilien erheblich. Da diese Nachfrage weiterhin auf ein relativ geringes Angebot trifft, sind die Preise wie erwartet überwiegend weiter deutlich gestiegen.

6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)

6.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346).

Zusätzliche eigene Festlegungen:

- Balkone und Terrassen werden zu einem Viertel, Loggien zur Hälfte angesetzt.
- Bei Verwendung der Rohbaumaße erfolgt ein Putzabzug von 3 %.

Zur weiteren Auswertung wurden die Quadratmeterpreise berechnet und nach Baujahr und Größe der Wohnung sortiert. Die Preise sind auf ein einheitliches Niveau, ab Baujahr 1964 inklusive einer Garage (bis 1964 ohne Garage oder Stellplatz), entsprechend der tatsächlichen oder ermittelten Werte für Garagen und Stellplätze normiert.

Für diese notwendige Normierung wurden die tatsächlichen Kaufpreise, oder ersatzweise die unten genannten Stellplatz-, Tiefgaragen- und Garagenpreise in Euro verwendet:

| | Lage | Baujahr | | | |
|-------------------------------|------------|----------|-------------|-------------|----------------------|
| | | bis 1984 | 1985 – 2004 | 2005 – 2015 | Erstverkauf (Neubau) |
| Tiefgarage oder Garage | Kernstadt | 13.000 | 15.000 | 18.000 | 25.000 |
| | Stadtteile | 11.000 | 13.000 | | 20.000 |
| Stellplatz | Kernstadt | 7.000 | | | 9.000 |
| | Stadtteile | 6.000 | | | 8.000 |

Teilweise liegen den Verkaufspreisen bei Neubauten unrichtige Wohnflächenberechnungen zugrunde, die auch Gemeinschaftsflächen oder Gartenflächen mit einbeziehen. Diese wurden berichtigt. Durch das Ansetzen der richtigen, geringeren Wohnfläche ergeben sich höhere Wohnflächenpreise.

648 Wohnungen (Vorjahr 736) sind in der nachfolgenden Zusammenstellung enthalten. Die anderen waren für eine Auswertung nicht geeignet, da:

- nicht genügend Kauffälle für eine Gruppenbildung vorlagen,
- keine Wohnflächen ermittelt werden konnten,

- keine Komplettpreise vorlagen, da z. B. Ausbauarbeiten in Eigenleistung erbracht wurden,
- beim Verkauf mehrerer Wohnungen in einem Vertrag nur ein Gesamtkaufpreis vorlag,
- Verkäufe in der Verwandtschaft, unter Partnern, Nachbarn, an Auswärtige ohne Kenntnis der örtlichen Preise oder beeinflusst von sonstigen persönlichen oder ungewöhnlichen Umständen erfolgten.

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2020

Füllschema der Zeilen:

1. Anzahl der geeigneten Verträge
2. Durchschnittspreis: Euro/m² Wohnfläche
3. Bereichsgrenzen in Euro/m²
4. Prozentsatz Kaufpreise im Bereich ± 20% vom Mittelwert
5. Durchschnittliche Wohnlage (= Schulnote x 10)

| Wohnfläche m ² | Baujahr bis 1964 | | Baujahr 1965 – 1974 | Baujahr 1975 – 1984 | Baujahr 1985 – 1994 | Baujahr 1995 – 2004 | Baujahr 2005 – 2018 | Baujahr 2018 – 2022 | Studenten- wohnungen Baujahr 2019 – 2020 | Senioren- wohnung Baujahr 1995 – 2000 | Senioren- wohnung Baujahr 2020 |
|------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|---|--|---|
| | WE ohne Garage + ohne Stellplatz | WE mit 1 Garage | | | | | | | | | |
| | nicht grundlegend erneuert | teilweise erneuert | neu grundlegend erneuert | WE mit 1 Garage | WE mit 1 Garage | WE mit 1 Garage | Wiederverkäufe WE mit 1 Garage | Erstverkäufe WE mit 1 Garage | Erstverkäufe ohne Garage + ohne Stellplatz | WE ohne Garage + ohne Stellplatz | Erstverkäufe mit 1 Garage |
| ≤ 40 | - | 9 | 3 | 5 | 4 (5) | - | - | - | 48 (2) (3) | 5 (3) | - |
| | - | 2.489 1.700 – 3.250 | 4.466 - | 2.905 1.964 – 3.590 | 3.347 2.973 – 3.686 | 3.507 2.889 – 4.029 | - | - | 5.912 5.136 – 6.385 | 2.872 2.429 – 3.270 | - |
| 41 – 60 | - | 38 | 16 | 29 | 29 | 3 (4) | - | - | - | 4 | 5 (4) |
| | - | 2.668 1.848 – 3.167 | 3.992 3.220 – 4.881 | 2.977 2.078 – 3.720 | 3.374 2.534 – 3.953 | 3.279 2.766 – 3.977 | 5.003 | - | - | 2.603 2.083 – 2.827 | 5.092 4.682 – 5.314 |
| 61 – 80 | - | 56 | 24 | 45 | 30 | 20 | 9 | 5 | - | - | 4 |
| | - | 2.668 1.772 – 3.314 | 3.750 3.417 – 4.603 | 3.104 2.460 – 3.825 | 3.358 2.829 – 4.000 | 3.586 2.655 – 4.507 | 4.548 4.156 – 5.480 | 5.620 3.800 – 6.372 | - | - | 5.298 4.998 – 5.461 |
| 81 – 110 | - | 27 | 8 | 40 | 11 | 12 | 13 | 20 | - | - | - |
| | - | 2.730 2.261 – 3.193 | 3.505 3.235 – 4.098 | 3.109 2.321 – 3.967 | 3.122 2.704 – 3.654 | 3.742 2.711 – 4.295 | 4.460 3.191 – 5.412 | 5.161 3.352 – 6.297 | - | - | - |
| ≥ 111 | - | - | 3 | 10 | - | - | 12 | 10 | - | - | - |
| | - | - | 3.300 | 3.122 | - | - | 4.451 | 5.062 | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | 3.458 – 5.741 | 4.124 – 6.436 | - | - | - |
| | - | - | - | 70 | 83 | 83 | 80 | 27 | - | - | - |
| | - | - | 27 | 26 | - | - | 32 | 27 | - | - | - |

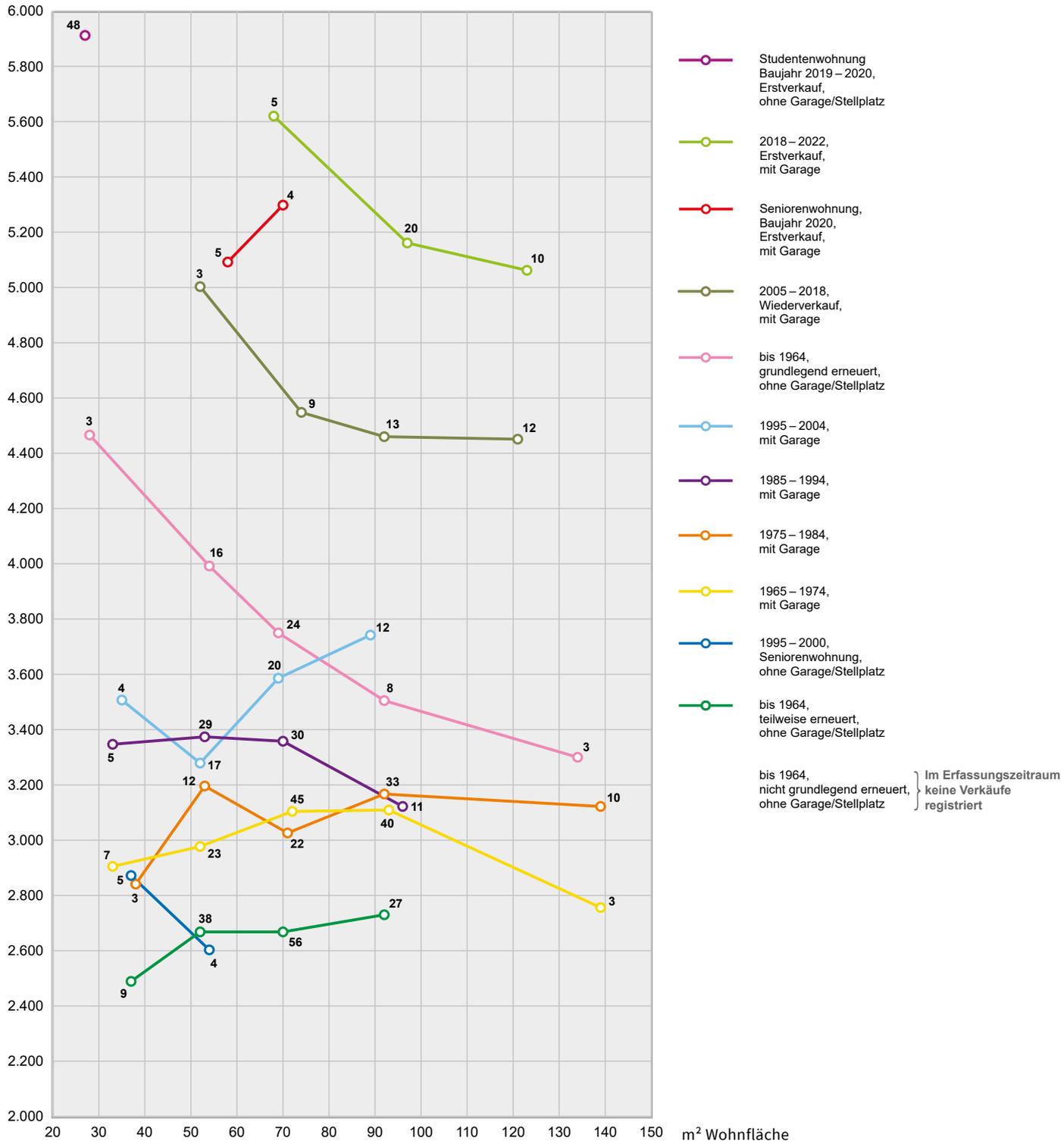
Grafische Darstellung siehe nächste Seite

- (1) Alle Kauffälle im gleichen Gebäude
- (2) Ohne Inventar (Kochzeile, Möbel, Leuchtmittel...)
- (3) Kauffälle fast ausschließlich in einer Anlage
- (4) Arithmetisches Mittel der Baujahre liegt bei 2015
- (5) Arithmetisches Mittel der Baujahre liegt bei 1996
- (6) Arithmetisches Mittel der Baujahre liegt bei 1997

Eigentumswohnungen:

Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche gegliedert nach Wohnflächen- und Baujahrenbereichen mit Angabe der Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle.

Euro / m² Wohnfläche
im Jahr 2020



6.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:

Der Einfluss der Wohnlage auf den Preis wurde in verschiedenen Baujahr- und Wohnflächenbereichen anhand der Kaufpreise der Jahre

2018 bis 2020 untersucht, wobei die aktuellen Werte doppelt gewichtet wurden. Auf dieser Grundlage wurden folgende Umrechnungskoeffizienten beschlossen.

| Wohnlage | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 |
|-------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Index 2021 (Vorjahr) | - (-) | 1,15 (1,17) | 1,09 (1,09) | 1,04 (1,04) | 1,00 (1,00) | 0,97 (0,96) | 0,94 (0,93) | 0,92 (0,89) | - (0,85) |

6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

- Nachdem die Anzahl der verkauften Studentenwohnungen im Jahr 2018 ein Maximum erreicht hat, ist sie seitdem rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sind die verkauften Studentenwohnungen etwa um die Hälfte zurückgegangen.
- Der Wohnflächenbereich von 61-80 m² verzeichnete 2020 die meisten Verkäufe.
- Je älter die Wohnungen, desto niedriger grundsätzlich die Wohnflächenpreise. Ausnahmen bilden Wohnungen, die grundlegend erneuert wurden. Diese können Preise bis zum Neubaupreisniveau erreichen. In manchen Fällen liegen die mittleren Wohnflächenpreise älterer Baujahre über denen jüngerer Baujahre. Dies lässt sich in vielen Fällen auf bessere Wohnlagen der älteren Baujahre zurückführen oder die Häufung alter bzw. junger Baujahre in einer Baualtersgruppe.
- Grundsätzlich ist eine Steigerung der Wohnflächenpreise im Verhältnis zum Vorjahr festzustellen. An drei Stellen sind die Wohnflächenpreise allerdings minimal zurückgegangen. Das lässt sich zum einen mit natürlichen Schwankungen bei kleinen Fallzahlen, zum anderen mit Verschlechterungen bei der Wohnlage erklären.
- Die großen Preisspannen entstehen durch die unterschiedlichen Wohnlagen, Geschosslagen, Ausstattungen und Zustände.
- Die Abweichungen der Bereichsgrenzen vom Mittelwert betragen bei den Wiederverkäufen im Extremfall bis zu 35 %. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Der Anteil der Kaufpreise, die bis zu 20 % vom Mittelwert abweichen, ist nach Baujahr und Wohnfläche aufgeteilt in der Tabelle auf Seite 48 zu sehen.
- In Neubaugebäuden liegen die Preise von EG-Wohnungen im Mittel ca. 2 % unter OG-Wohnungen. Dieser Effekt lässt sich nicht bei Studentenwohnungen feststellen.
- Die Anzahl der verkauften Neubaueigentumswohnungen liegt dieses Jahr deutlich niedriger als in den Vorjahren. Aufgrund dessen war eine Auswertung hinsichtlich des Preisverhältnisses bei Wohnungen in der Kernstadt und in den Stadtteilen leider nicht möglich.

Bewertungsbeispiel:

| | | |
|----------------------------|----------|---|
| Bereichsobergrenze | Merkmale | beste Lage, Penthauswohnung mit Aufzug, beste Ausstattung, hochwertige Einbauküche, nicht vermietet |
| Bereichsuntergrenze | | schlechte Lage, EG-Wohnung ohne Gartenanteil, einfache Ausstattung |

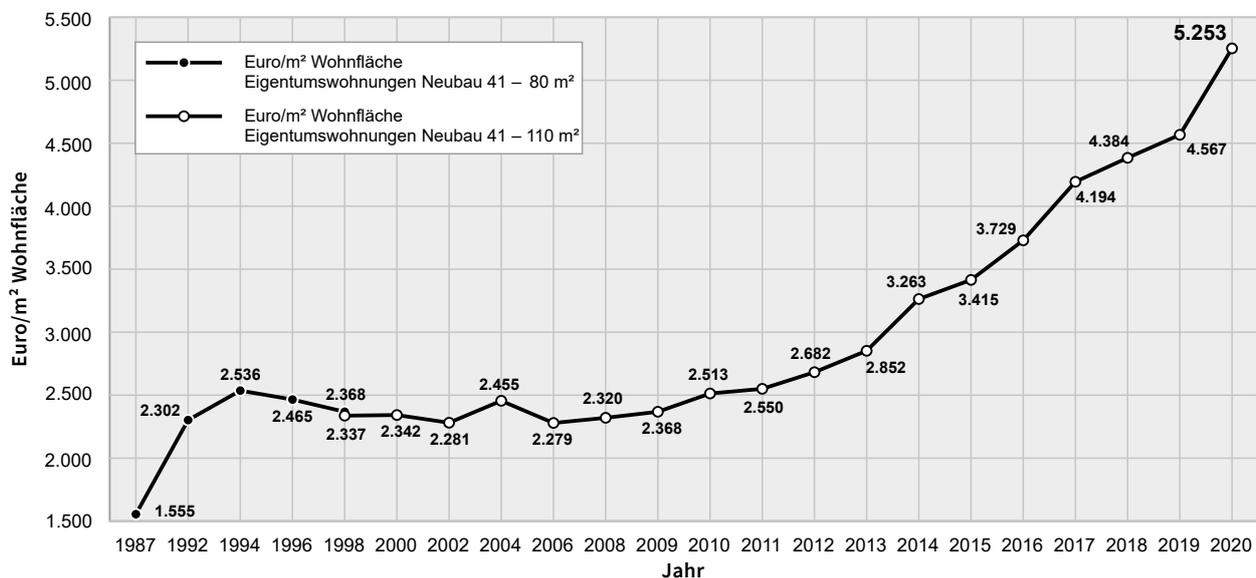
6.5.5 Indexreihe für Preise von Neubaueigentumswohnungen (41 - 110 m²)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubauwohnungen (inkl. 1 Garage)** zwischen 41 m² und 110 m² Wohnfläche, (siehe Tabelle unten), aber ohne Senioren- und Studentenwohnungen, stieg um 15,0 % von 4.567,- Euro auf 5.253,- Euro pro m² Wohnfläche.

2020 wurden deutlich weniger Neubauwohnungen veräußert als in den Jahren davor. Außerdem wurde im Schnitt in besseren Lagen gekauft. Auch unter Berücksichtigung der Lageunterschiede liegt immer noch eine Preissteigerung von ca. 12 % vor.

Indexreihe Neubaueigentumswohnungen

| Neubauten im Jahr | Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche in Euro / m ² inkl. Garage | | Indexreihe (1987 = 100) | Änderung gegenüber Vorjahr in % |
|-------------------|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | 41 – 80 m ² | 41 – 110 m ² | | |
| 1987 | 1.555,- | | 100,00 | |
| 1992 | 2.302,- | | 148,04 | |
| 1994 | 2.536,- | | 163,09 | |
| 1996 | 2.465,- | | 158,52 | |
| 1998 | 2.368,- | | 150,29 | |
| 2000 | | 2.337,- | 150,61 | |
| 2002 | | 2.342,- | 146,69 | |
| 2004 | | 2.281,- | 157,88 | |
| 2006 | | 2.455,- | 146,56 | |
| 2008 | | 2.279,- | 149,20 | |
| 2009 | | 2.320,- | 152,28 | + 2,1 % |
| 2010 | | 2.368,- | 161,61 | + 6,1 % |
| 2011 | | 2.513,- | 163,99 | + 1,5 % |
| 2012 | | 2.550,- | 172,48 | + 5,2 % |
| 2013 | | 2.682,- | 183,41 | + 6,3 % |
| 2014 | | 2.852,- | 209,84 | + 14,4 % |
| 2015 | | 3.263,- | 219,61 | + 4,7 % |
| 2016 | | 3.415,- | 239,81 | + 9,2 % |
| 2017 | | 3.729,- | 269,71 | +12,5 % |
| 2018 | | 4.194,- | 281,93 | +4,5 % |
| 2019 | | 4.384,- | 293,70 | +4,2 % |
| 2020 | | 4.567,- | 337,81 | +15,0 % |



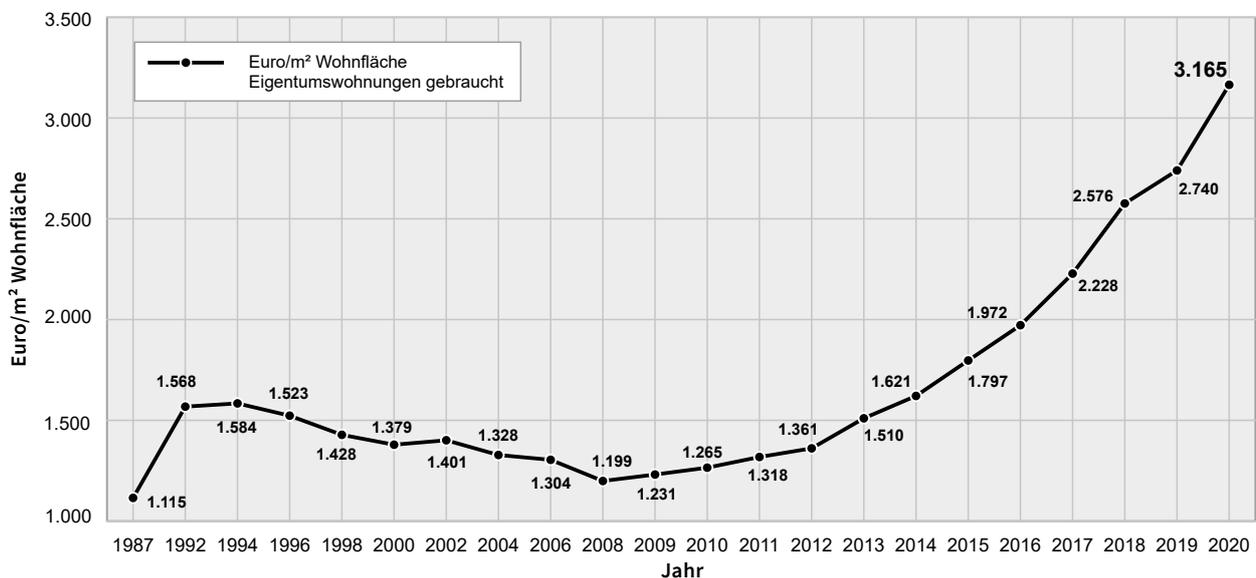
6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis aller **gebrauchten Wohnungen** (siehe Tabelle unten), aber ohne Seniorenwohnungen und ohne die neu grundlegend erneuerten Altbauwohnungen

setzte den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 15,5 % auf **3.165,- Euro/m²**.

Indexreihe Wiederverkauf Eigentumswohnungen

| Jahr | Durchschnittspreis in Euro / m ² | Indexreihe (1987 = 100) | Änderung gegenüber Vorjahr in % |
|-------------|---|-------------------------|---------------------------------|
| 1987 | 1.115,- | 100,00 | |
| 1992 | 1.568,- | 140,63 | |
| 1994 | 1.584,- | 142,06 | |
| 1996 | 1.523,- | 136,59 | |
| 1998 | 1.428,- | 128,07 | |
| 2000 | 1.379,- | 123,68 | |
| 2002 | 1.401,- | 125,65 | |
| 2004 | 1.328,- | 119,10 | |
| 2006 | 1.304,- | 116,95 | |
| 2008 | 1.199,- | 107,53 | |
| 2009 | 1.231,- | 110,40 | + 2,7 % |
| 2010 | 1.265,- | 113,45 | + 2,8 % |
| 2011 | 1.318,- | 118,21 | + 4,2 % |
| 2012 | 1.361,- | 122,06 | + 3,3 % |
| 2013 | 1.510,- | 135,43 | + 10,9 % |
| 2014 | 1.621,- | 145,38 | + 7,3 % |
| 2015 | 1.797,- | 161,17 | + 10,9 % |
| 2016 | 1.972,- | 176,86 | + 9,7 % |
| 2017 | 2.228,- | 199,82 | + 13,0 % |
| 2018 | 2.576,- | 231,03 | + 15,6 % |
| 2019 | 2.740,- | 245,74 | + 6,4 % |
| 2020 | 3.165,- | 283,85 | +15,5 % |



6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

Es wurde der Wohnflächenbereich 60–110 m² der Baujahre 1965 bis 1974 in der Kernstadt und den inneren Stadtteilen* mit den folgenden

weiteren Eigenschaften ausgewählt: ohne Erstumwandlungen, Teilverkäufe, Garagenbereinigung, Seniorenwohnungen, WE-Anzahl < 3.

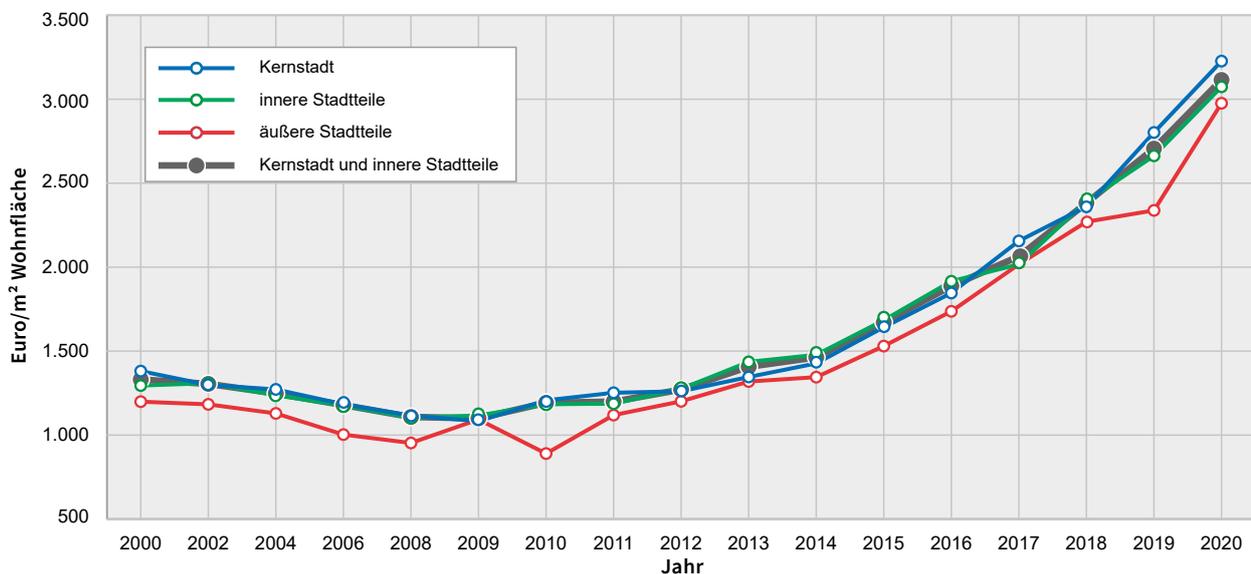
| Jahr | Anzahl geeignete Verkäufe | Durchschnittlicher Kaufpreis Euro / m ² | | | | Wohnlage | Index Kernstadt und innere Stadtteile (2000 = 100) | Änderung gegenüber Vorjahr in % |
|-------------|---------------------------|--|----------------|-------------------|-------------------|-------------|--|---------------------------------|
| | | Kernstadt und innere Stadtteile | Kernstadt | innere Stadtteile | äußere Stadtteile | | | |
| 2000 | 67 | 1.331,- | 1.381,- | 1.295,- | 1.199,- | | 100,0 | |
| 2002 | 55 | 1.305,- | 1.299,- | 1.309,- | 1.183,- | | 98,1 | |
| 2004 | 65 | 1.248,- | 1.272,- | 1.237,- | 1.129,- | | 93,8 | |
| 2006 | 66 | 1.179,- | 1.184,- | 1.176,- | 1.003,- | | 88,6 | |
| 2008 | 86 | 1.108,- | 1.116,- | 1.103,- | 953,- | 29,2 | 83,3 | |
| 2009 | 76 | 1.100,- | 1.083,- | 1.117,- | 1.093,- | 31,0 | 82,6 | - 0,7 % |
| 2010 | 88 | 1.192,- | 1.207,- | 1.184,- | 890,- | 31,4 | 89,6 | + 8,4 % |
| 2011 | 74 | 1.199,- | 1.252,- | 1.187,- | 1.119,- | 29,5 | 90,1 | + 0,6 % |
| 2012 | 92 | 1.271,- | 1.261,- | 1.275,- | 1.201,- | 30,5 | 95,5 | + 6,0 % |
| 2013 | 79 | 1.407,- | 1.346,- | 1.436,- | 1.319,- | 30,0 | 105,7 | + 10,7 % |
| 2014 | 98 | 1.463,- | 1.427,- | 1.478,- | 1.345,- | 30,1 | 109,9 | + 4,0 % |
| 2015 | 87 | 1.671,- | 1.642,- | 1.684,- | 1.530,- | 30,7 | 125,5 | + 14,2 % |
| 2016 | 86 | 1.888,- | 1.846,- | 1.916,- | 1.737,- | 30,5 | 141,9 | + 13,0 % |
| 2017 | 82 | 2.064,- | 2.156,- | 2.017,- | 2.017,- | 31,2 | 155,1 | + 9,0 % |
| 2018 | 68 | 2.382,- | 2.361,- | 2.392,- | 2.270,- | 31,0 | 179,0 | + 15,4 % |
| 2019 | 91 | 2.706,- | 2.802,- | 2.663,- | 2.338,- | 30,7 | 203,3 | + 13,6 % |
| 2020 | 79 | 3.115,- | 3.227,- | 3.074,- | 2.976,- | 30,2 | 234,0 | + 15,1 % |

In der Grafik sind neben dem Mittelwert die Entwicklungen der jeweiligen Durchschnittspreise der Kernstadt und der inneren Stadtteile separat, und zusätzlich die der äußeren Stadtteile dargestellt. Der als repräsentativ ausgewählte Durchschnittspreis (Kernstadt plus innere Stadtteile) stieg um 15,1 %. Im direkten Vergleich liegt der Durchschnittspreis in

den inneren Stadtteilen etwa 150 €/m² Wohnfläche unter dem der Kernstadt. Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2020 durchschnittlich 140 €/m² Wohnfläche unter dem Mittelwert für die Kernstadt und inneren Stadtteile.

* innere Stadtteile = Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Neckargartach, Sontheim

Entwicklung Wohnflächenpreis, Baujahr 1965 – 1974, 60 – 110 m²



**6.6 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden
für Ladengröße und Geschosslage**

siehe Anlage 5 – Seite 71

7 Richtwertliste für Wohn-, Gewerbe-, Industriegebiete und landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2020

7.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen

• § 196 BauGB Bodenrichtwerte

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Besteuerungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der steuerlichen Einheitswerte des Grundbesitzes zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

• § 12 Gutachterausschussverordnung; Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

7.1.1 Erschließungskosten

Bezieht sich der Richtwert auf erschließungskostenfreies Bauland, so sind folgende Beiträge darin enthalten:

- **Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 08.12.1997, Fassung 21.12.2020.**
- **Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragsatzung vom 27.06.2006 zuletzt geändert am 23.02.2018.**
- **Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB vom 28.07.1999.**

7.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände

mitzurechnen sind (entsprechend BauNVO 1977).

Der Begriff Vollgeschosse ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg im Wesentlichen wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

Bei der Grundstücksbewertung werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten) – einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände – gegebenenfalls abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne und den hierzu jeweils geltenden Bestimmungen der BauNVO mitgerechnet

7.2 Richtwertliste für Bauflächen zum 31.12.2020

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Die Richtwerte beziehen sich bei Wohnbauflächen außer bei Geschosswohnungsbau (GB) auf eine Standardgrundstücksgröße von 500m² bei freistehenden Ein- bis Dreifamilienhäusern, 300m² bei Doppelhaushälften/Reiheneckhäusern und 200m² bei Reihenmittelhäusern.

| Stadtteil | Zonennummer | Art der baulichen Nutzung | Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2020 | bei WGFZ | bezogene Grundstücksgröße m ² | |
|---|-------------|---------------------------|--|----------|--|----|
| | | | | | Freisteh. 1–2 FH | DH |
| Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete | | | | | | |
| HN - Innenstadtkern | | | | | | |
| Geschäftslagenklasse I a, Fleiner Straße | 0.010 | MK | 3.700,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse I b Sülmerstraße/Kiliansplatz | 0.020 | MK | 2.100,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse I b Metzgergasse/Deuschhofstraße | 0.021 | MK | 2.100,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse I b Am Wollhaus | 0.022 | MK | 2.100,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II a Marktplatz | 0.030 | MK | 1.600,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II a Sülmerstraße/Jakobstraße | 0.031 | MK | 1.600,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II a Kaiserstraße | 0.032 | MK | 1.600,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II a Kilianstraße | 0.033 | MK | 1.600,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II a Am Wollhaus | 0.034 | MK | 1.600,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II a Große Bahngasse | 0.035 | MK | 1.600,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II a Hafenmarkt/Franziskanerhof | 0.036 | MK | 1.600,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Berliner Platz/Turmstraße | 0.040 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Franziskanerh./Allee/Klarastraße | 0.041 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Kramstraße/Kirchbrunnenstraße | 0.042 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Rosengasse/Gerberstraße | 0.043 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Am Kieselmarkt/Falkenstraße | 0.044 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Am Wollhaus | 0.045 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Fischergasse/Große Bahngasse | 0.046 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Geschäftslagenklasse II b Untere Neckarstraße | 0.047 | MK | 1.150,- SB* | 3,0 | | |
| Innenstadtkern (nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstraßen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpassagen), Allee/Schellengasse | 0.050 | MK | 930,- SB* | 2,7 | | |
| Innenstadtkern (siehe 0.050) Schulgasse/Querschulgasse | 0.051 | MK | 930,- SB* | 2,7 | | |
| Innenstadtkern (siehe 0.050) Klostersgasse | 0.052 | MK | 930,- SB* | 2,7 | | |
| Innenstadtkern (siehe 0.050) Biedermannsgasse/ Siebeneichgasse | 0.053 | MK | 930,- SB* | 2,7 | | |
| Innenstadtkern (siehe 0.050) Eichgasse/Fischergasse/Götzenturmstraße | 0.054 | MK | 930,- SB* | 2,7 | | |
| Innenstadtkern (siehe 0.050) Gerberstraße/Lammgasse | 0.055 | MK | 930,- SB* | 2,7 | | |

* SB = Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

| Stadtteil | Zonennummer | Art der baulichen Nutzung | Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2020 | bei WGfZ | bezogene Grundstücksgröße m ² | |
|---|----------------|---------------------------|--|-------------|--|-----|
| | | | | | Freisteh. 1-2 FH | DH |
| Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete | | | | | | |
| HN - Mitte | | | | | | |
| Östlicher Alleestreifen, ohne Vordergrundstücke und nördlicher Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße | 1.110 | MK | 910,- | 2,7 | | |
| Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront | 1.382 | MK | 930,- | 2,7 | | |
| Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront | 1.420 | MI | 700,- | 1,5 | | |
| Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich | 1.122 | MI | 840,- | 1,5 | | |
| Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich | 1.121 | MI | 800,- | 1,5 | | |
| Östlich der Oststraße / nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie | 1.190 | WB | 790,- | 1,3 | | |
| Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße | 1.200 | WA | 620,- | 0,7 | | |
| Werderstraße | 1.330 | MI | 640,- | 1,5 | | |
| Südlich Happelstraße bis Schmollerstraße (ehemals Südbahnhof) | 1.331 | WA | 840,- MFH | 1,5 | | |
| Westlich Weststraße bis Wacksstraße | 1.370 | MI | 490,- | 1,5 | | |
| Bahnhofvorstadt | 1.381 | MI | 750,- | 1,5 | | |
| Neckarbogen | 1.451 | WA | 970,- MFH | 2,7 | | |
| HN - Ost | | | | | | |
| Alexanderstraße / Fichtestraße | 1.220 | WA | 970,- | 0,6 | 650 | 300 |
| Hundsbergstraße / Robert-Mayer-Straße / Armsündersteige | 1.230 | WR | 900,- | 0,6 | 650 | 300 |
| Rampachertal / Beutingerstraße / Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich | 1.240 | WR | 980,- | 0,6 | 650 | 300 |
| Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich | 1.241 | WR | 1040,- | 0,6 | 650 | 300 |
| August-Lämmle-Straße / Hermann-Hesse-Straße | 1.250 | WR | 860,- | 0,6 | 650 | 300 |
| Schirmannstraße | 1.210 | WR | 630,- | 0,6 | | |
| Virchowstraße / Von-Witzleben-Straße | 1.260 | WR | 1.000,- | 0,6 | 650 | 300 |
| Köhlstraße / Nürnberger Straße / Im Stahlbühl | 1.270 | WA | 880,- | 0,6 | 650 | 300 |
| Im Gemmingstal / nördl. Rieslingstraße / westl. Dinkelsbühler Straße / Waiblingerstraße bis Pfizerstraße | 1.290 | WA | 820,- | 0,7 | | |
| Am Seelesberg westlicher Bereich / Einsteinstraße / Im Wannental / Ulrich-Stechele-Straße / Friedrich-Niethammer-Straße | 1.280 1.282 | WA | 690,- 820,- MFH | 0,7 1,0 | | |
| Semmelweisstraße / Am Seelesberg östlicher Bereich | 1.281 | WA | 960,- | 0,6 | | |
| Badenerhof, Will-Schaber-Straße | 1.390 1.391 | WA | 710,- 860,- MFH | 0,7 1,1 | | |
| HN-Süd | | | | | | |
| Blücherstraße / Habrechtstraße / Winzerstraße | 1.300 | WA | 720,- | 0,6 | | |
| Im Kohlpfad / Gruppenbacher Straße | 1.310 | WA | 660,- | 0,6 | | |
| Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße | 1.320 | WA | 610,- | 0,8 | | |
| Friedrich-Dürr-Straße / Sontheimer Straße / Freiligrathstraße | 1.340 | MI | 700,- | 1,5 | | |
| Bietigheimer Straße / westlich Friedrich-Dürr-Straße / Am Hohrain | 1.350 | WR | 700,- | 0,7 | | |
| Schoettlestraße und Neckarhalde | 1.360 | WA | 770,- | 1,1 | | |
| Herbert-Hoover-Siedlung | 1.400 | WA | 620,- | 0,9 | | |

| Stadtteil | Zonennummer | Art der baulichen Nutzung | Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2020 | bei WGFZ | bezogene Grundstücksgröße m ² | |
|---|-------------|---------------------------|--|----------|--|-----|
| | | | | | Freisteh. 1-2 FH | DH |
| Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete | | | | | | |
| HN - Nord | | | | | | |
| <u>Äußerer nördlicher Stadtring:</u> | | | | | | |
| Nordstraße / Villmatstraße | 1.131 | WB | 720,- | 1,3 | | |
| Nordbergstraße / Sichererstraße / Dammstraße / unterer Wartbergstr. | 1.132 | MI | 680,- | 1,5 | | |
| Schaeuffelenstraße | 1.133 | MI | 610,- | 1,5 | | |
| Paulinenstraße (Sanierungsgebiet) | 1.134 | MI | 580,- SU * | 1,8 | | |
| Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße / Bahnlinie | 1.140 | MI | 460,- | 1,5 | | |
| Südwestlich Schickhardtstraße / nördlich Burenstraße / Tscherningstraße/ Mettelbachstraße | 1.150 | WA | 630,- | 0,8 | | |
| Nördlich Schickhardtstraße / Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige | 1.160 | WA | 820,- | 0,7 | 650 | 300 |
| Im Breitenloch / Kübelstraße / Krämerstraße | 1.170 | WA | 730,- | 0,7 | | |
| Haller Straße / südlich Paul-Göbel-Straße | 1.180 | WR | 620,- | 0,7 | | |
| Östlich Neckarsulmer Straße / Alfred-Minner-Straße | 1.410 | WA | 450,- | 0,8 | | |
| Christophstraße / Goppeltstraße / Industriepplatz | 1.430 | MI | 280,- | 1,0 | 400 | 200 |
| Nordberg / Karl-Reibel-Ring | 1.440 | WA | 950,- | 0,7 | 650 | 300 |

* SU = Sanierungsunbeeinflusster Wert

| Stadtteil | Zonennummer | Art der baulichen Nutzung | Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2020 | bei WGFZ | bezogene Grundstücksgröße m ² | |
|--|----------------|---------------------------|--|------------|--|-----|
| | | | | | Freisteh. 1-2 FH | DH |
| Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete | | | | | | |
| Neckargartach | | | | | | |
| Falter, Biberacher Straße / Falterhecklesweg bis Friedhof | 2.100 | WA | 560,- | 0,7 | | |
| Östlich Friedhof / Rolandstraße | 2.110 | WA | 470,- | 0,8 | | |
| Im Schlegelgrund / Jakob-Haspel-Straße / Hegelstraße | 2.120 | WA | 560,- | 0,7 | | |
| Böllinger Straße / Obereisesheimer Straße | 2.140 | MI | 260,- | 0,7 | | |
| Ortskern bis Wimpfener Straße / Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße | 2.130 | MI | 360,- | 0,9 | 400 | 200 |
| Widmannstraße / Siedlungsweg / Leinbachstraße / Liebermannstraße | 2.160 | WA | 520,- | 0,7 | | |
| Südlich Sachsenäckerstraße / In der Steig / Im Fleischbeil | 2.170 2.171 | WR | 600,- 660,- MFH | 0,7 0,9 | | |
| Böckinger Straße, ab Neckarhalle entlang der Neckartalstraße | 2.190 | MI | 260,- | 0,7 | | |
| Bernhäusle | 2.200 | WA | 650,- | 0,6 | | |
| Sontheim | | | | | | |
| Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße / Güldensteinstraße | 3.100 | WA | 630,- | 0,7 | | |
| Max-Planck-Straße / Robert-Bosch-Straße | 3.160 3.161 | WA | 540,- 630,- MFH | 0,8 1,2 | 400 | 200 |
| Südlich Staufenbergstraße / Sommerau / Hofwiesenstraße | 3.110 | WA | 650,- | 0,7 | | |
| Friedrich-Ackermann-Straße / Agnese-Schebest-Straße | 3.120 | WA | 700,- | 1,1 | 400 | 200 |
| Kolpingstraße bis Raidweg | 3.130 | WA | 520,- | 0,8 | | |
| Ortskern | 3.140 | MI | 460,- | 1,0 | 400 | 200 |
| Westlich Lutzstraße / Lauffener Straße | 3.150 | WA | 500,- | 0,8 | | |
| Klingenäcker | 3.170 | WA | 660,- | 0,7 | | |
| Biberach | | | | | | |
| Brahmsstraße / Verdistraße / Franz-Lehar-Straße | 4.100 | WA | 440,- | 0,7 | | |
| Panoramastraße / Bibersteige / Hahnenäckerstraße | 4.110 | WA | 420,- | 0,7 | | |
| Im Dachlet / Im Hinterstahl / Wilhelm-Flinspach-Straße | 4.120 | WA | 410,- | 0,7 | | |
| Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße | 4.130 | MI | 310,- | 0,8 | 400 | 200 |
| Maustal | 4.140 | WA | 390,- | 0,7 | | |
| Kehrhütte | 4.150 | WA | 420,- | 0,7 | | |

| Stadtteil | Zonennummer | Art der baulichen Nutzung | Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2020 | bei WGfZ | bezogene Grundstücksgröße m ² | |
|---|----------------|---------------------------|--|-------------|--|-----|
| | | | | | Freisteh. 1–2 FH | DH |
| Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete | | | | | | |
| <u>Böckingen</u> | | | | | | |
| Wasserturm / Eduard-Bader-Straße | 5.100 | WA | 730,- | 0,6 | | |
| Im Jockele / Kappelfeldle / Jäckleinstraße | 5.110 | WA | 570,- | 0,6 | | |
| Riegrafstraße / Keilstraße bis Sickingenstraße | 5.120 | WA | 590,- | 0,6 | | |
| Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße | 5.130 5.131 | WA | 590,- 660,- MFH | 0,7 1,0 | | |
| Schanz / Schollenhalde | 5.140 | WR | 590,- | 0,7 | | |
| Heidenrain / westlich Landwehrstraße bis Limesstraße | 5.151 5.153 | WA | 580,- 660,- MFH | 0,8 1,0 | | |
| Neckgartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße | 5.152 | WA | 460,- | 0,8 | | |
| Wilhelm-Leuschner-Straße | 5.160 | MI | 410,- | 1,3 | 400 | 200 |
| Großgartacher Straße / Blumenstraße | 5.280 | MI | 330,- | 0,6 | | |
| Ortskern, nördlich Schuchmannstraße | 5.170 | MI | 470,- | 1,0 | 400 | 200 |
| Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße | 5.180 | MI | 450,- | 1,0 | 400 | 200 |
| Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße | 5.190 | MI | 420,- | 0,8 | | |
| Hanselmannstraße / Welschstraße | 5.200 | WR | 550,- | 0,7 | | |
| Florian-Geyer-Straße | 5.210 | WS | 410,- | 0,3 | 650 | 300 |
| Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße | 5.220 | WS | 420,- | 0,3 | 650 | 300 |
| Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße | 5.230 | WA | 590,- | 0,7 | | |
| Haselter | 5.240 | WS | 340,- | 0,3 | 650 | 300 |
| Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg | 5.250 | WA | 340,- | 0,7 | | |
| <u>Klingenberg</u> | | | | | | |
| Neipperger Höhe | 6.100 | WA | 390,- | 0,6 | | |
| Wittumhalde / Schlüsselläcker | 6.110 | WA | 450,- | 0,8 | | |
| Raiffeisenstraße | 6.120 | WA | 330,- | 0,6 | | |
| Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch | 6.130 6.131 | MI | 270,- 330,- MFH | 0,8 1,0 | 400 | 200 |
| Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße | 6.140 | MI | 240,- | 0,6 | | |
| <u>Frankenbach</u> | | | | | | |
| Maihalde, Panoramaweg / Burgundenstraße bis Teutonenstraße inklusive Neubaugebiet | 7.100 | WA | 540,- | 0,7 | | |
| Neuwiesenstraße / Am Rotbach | 7.110 | WA | 480,- | 0,6 | | |
| Im Krautgarten / Lückenstraße | 7.120 | WA | 500,- | 0,5 | | |
| Schleifweg / Steinhaldestraße | 7.130 | WA | 360,- | 0,7 | | |
| Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße | 7.140 | WA | 420,- | 0,7 | | |
| Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße | 7.150 | WA | 370,- | 0,7 | | |
| Ortsmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würzburger Straße | 7.160 | MI | 350,- | 1,0 | 400 | 200 |
| <u>Horkheim</u> | | | | | | |
| Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße | 8.100 | WA | 610,- | 0,8 | | |
| Talheimer Straße bis Kelterweg / Lehmhaldenstraße | 8.110 | WA | 480,- | 0,7 | | |
| Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße | 8.120 | WA | 460,- | 0,7 | | |
| Ortskern | 8.130 | MI | 440,- | 0,8 | 400 | 200 |
| Hossäcker, Albert-Debold-Straße | 8.140 | WA | 580,- | 0,7 | | |
| Bei dem Schloss | 8.150 | WA | 580,- | 0,3 | | |
| <u>Kirchhausen</u> | | | | | | |
| Wittumweg / Teuerbrünne / Wormser Straße | 9.100 | WA | 430,- | 0,5 | | |
| Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße | 9.120 | WA | 400,- | 0,6 | | |
| Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße | 9.130 | WA | 360,- | 0,5 | | |
| Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße | 9.150 | MI | 310,- | 0,8 | 400 | 200 |

7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

| Stadtteil | Zonennummer | Art der baulichen Nutzung | Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2020 | bei WGfZ |
|---|----------------|---------------------------|---|----------|
| Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete | | | | |
| Heilbronn | | | | |
| Industriegebiet Osthafen | 1.900 | GI | 130,- | - |
| Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße | 1.910 | GI | 170,- | - |
| Industriegebiet Neckar, südlich Hans-Seyfer-Straße bis Industrieplatz - Gewerbe mit großflächigem Handel * | 1.920 1.921 | GI SO | 170,- 340,- | - |
| Gewerbegebiet Neckar, Industrieplatz bis Europaplatz | 1.922 | GE | 200,- | - |
| Industriegebiet Kanalhafen / Hafenstraße / Zukunftspark | 1.930 | GI | 135,- | - |
| Zukunftspark Wohlgelegen | 1.931 | GI / GE | 200,- | - |
| Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße | 1.940 | GE | 165,- | - |
| Stuttgarter Straße / Kohlpfad - Gewerbe mit großflächigem Handel * | 1.950 1.951 | GE SO | 190,- 340,- | - |
| Businesspark Schwabenhof, Lise-Meitner-Straße / Ferdinand-Braun-Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel * | 1.960 1.961 | GE SO | 200,- 340,- | - |
| Knorrstraße | 1.970 | GI / GE | 190,- | - |
| Südlich Olgastraße, Badstraße / Theresienstraße - Gewerbe mit großflächigem Handel * | 1.980 1.981 | GI / GE SO | 190,- 340,- | - |
| Neckargartach | | | | |
| Böllinger Höfe / Wannenackerstraße / Pfaffenstraße | 2.920 | GI / GE | 125,- | - |
| Neckarau / Buchener Straße / Mosbacher Straße | 2.910 | GI / GE | 130,- | - |
| Östlich der Neckartalstraße, Im Neckargarten Östlich der Neckartalstraße bis Saarlandstraße, Im Neckargarten* | 2.930 2.940 | SO SO | 190,- 315,- | - |
| Sontheim | | | | |
| Gewerbegebiet, Kreuzäckerstraße / Heinrich-Hertz-Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel * | 3.910 3.911 | GE SO | 160,- 340,- | - |
| Biberach | | | | |
| Felix-Wankel-Straße | 4.910 | GE | 90,- | - |
| Brunnenstraße | 4.920 | GE | 90,- | - |
| Finkenbergring | 4.930 | SO | 160,- | - |
| östlich Carl-Zeiss-Straße | 4.940 | GE | 90,- | - |
| Böckingen | | | | |
| Böckingen-Nord, Neckargartacher Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel * | 5.920 5.921 | GE SO | 170,- 340,- | - |
| Böckingen-West, Großgartacher Straße | 5.910 | GE | 110,- | - |
| Klingenberg | | | | |
| Theodor-Heuss-Straße | 6.910 | GE | 90,- | - |
| Horkheim | | | | |
| Amsterdamer Straße | 8.910 | GE | 145,- | - |
| Kirchhausen | | | | |
| Carl-Zeiss-Straße / Ernst-Abbe-Straße | 9.910 | GE | 90,- | - |
| Schlossstraße / Alter Mühlweg / Kapellenweg | 9.920 | GE | 90,- | - |

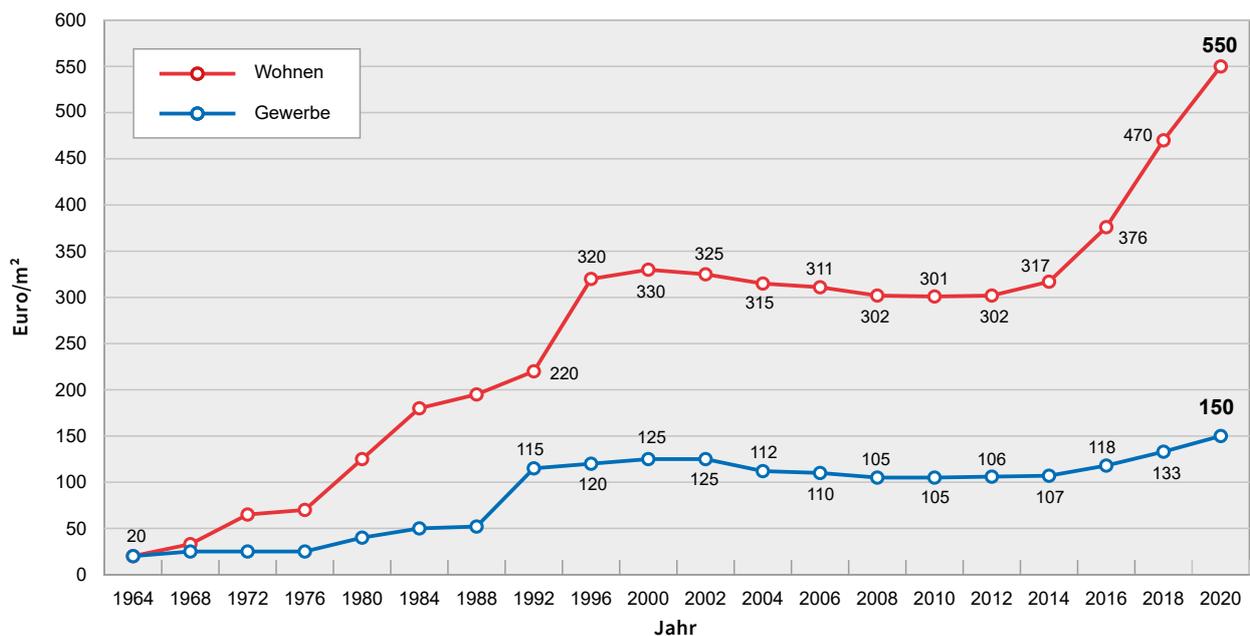
* Flächen mit der Zulässigkeit von großflächigem Groß- oder Einzelhandel mit Verkaufsflächen > 800 m²

7.2.3 Bodenpreisentwicklung der erschließungsbeitragsfreien Bauplätze für Wohnungsbau und Gewerbe mit Indexreihe seit 1964

Ab 2009 ohne Wasserversorgungsbeitrag mit ca. 3,- Euro / m²

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten

(außer Innenstadtkern- und Geschäftslagen)



Indexreihen

| Jahr | Wohnen Euro / m ² | Index (1964 = 100) | Gewerbe Euro / m ² | Index (1964 = 100) |
|-------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1964 | 20 | 100 | 20 | 100 |
| 1968 | 33 | 165 | 25 | 125 |
| 1972 | 65 | 325 | 25 | 125 |
| 1976 | 70 | 350 | 25 | 125 |
| 1980 | 125 | 625 | 40 | 200 |
| 1984 | 180 | 900 | 50 | 250 |
| 1988 | 195 | 975 | 52 | 260 |
| 1992 | 220 | 1100 | 115 | 575 |
| 1996 | 320 | 1600 | 120 | 600 |
| 2000 | 330 | 1650 | 125 | 625 |
| 2002 | 325 | 1625 | 125 | 625 |
| 2004 | 315 | 1575 | 112 | 560 |
| 2006 | 311 | 1555 | 110 | 550 |
| 2008 | 302 | 1510 | 105 | 525 |
| 2010 | 301 | 1505 | 105 | 525 |
| 2012 | 302 | 1510 | 106 | 530 |
| 2014 | 317 | 1585 | 107 | 535 |
| 2016 | 376 | 1880 | 118 | 590 |
| 2018 | 470 | 2350 | 133 | 665 |
| 2020 | 550 | 2750 | 150 | 750 |

7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2020 in Euro / m²

| Gemarkung | Acker ³⁾ | Grünland / Wiese | Baumwiese ¹⁾ | Forstfläche / Wald ¹⁾ | Weinberg ^{1) 2)} | Freizeit- / Garten- grundstücke (FGA) oder Kraut- / Kleingärten (KGA) ¹⁾ | zugeordnete Grundstücks- größe |
|--------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| | | | | | | | |
| Biberach | 2,8 4.010 | 1,4 4.020 | 2,2 4.030 | 0,5 4.040 | - | 13,0 4.070 KGA innerörtlich, z. B. Krähwiesen | 250 m ² |
| | | | | | | 4,5 4.071 FGA, z. B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg | 1.300 m ² |
| Böckingen | 4,0 5.010 | 1,8 5.020 | 3,5 5.030 | - | 9,0 5.050 | 33,0 5.070 KGA, südl. / östl. der DB HN-S, z. B. Kappelwiesen | 300 m ² |
| | | | | | | 19,0 5.071 FGA, z. B. Weingartsweg | 800 m ² |
| | | | | | | 9,0 5.073 FGA verkehrsbelastet, z. B. Großgartacher Straße | 400 m ² |
| Frankenbach | nördl. 3,2 7.010 | 1,6 7.020 | 3,5 7.030 | 0,5 7.040 | - | 13,0 7.070 FGA, z. B. Neuwiesen, Langwiesen, am Rotbach | 800 m ² |
| | südl. 3,8 7.011 | | | | | 5,8 7.071 KGA, z. B. Beim hinteren Tor, am Leinbach | 200 m ² |
| Horkheim | 3,9 8.010 | 1,8 8.020 | 3,5 8.030 | - | 10,0 8.050 | 15,0 8.070 FGA | 450 m ² |
| Kirchhausen | 2,5 9.010 | 1,4 9.020 | 2,1 9.030 | 0,5 9.040 | - | 13,0 9.070 KGA innerörtlich, z. B. Bleichwiesen | 250 m ² |
| | | | | | | 4,5 9.071 KGA, z. B. Mittelkrautgärten | 250 m ² |
| | | | | | | 4,5 9.079 FGA, z. B. Schulbrunnenwiesen | 900 m ² |
| Klingenberg | 3,8 6.010 | 1,8 6.020 | 3,3 6.030 | - | 10,0 6.050 | 15,0 6.070 FGA, z. B. Bruch / Böckinger | 450 m ² |
| Neckar- gartach | nördl. 4,0 2.010 | 1,6 2.020 | 3,3 2.030 | 0,5 2.040 | - | 17,0 2.071 FGA Süd, z. B. Leinbach, Reißwiesen | 400 m ² |
| | | | | | | 6,0 2.070 KGA Süd, z. B. Krautgärten | 150 m ² |
| | | | | | | 8,0 2.072 FGA Nord, z. B. Froschberg | 1.000 m ² |
| Sontheim | 4,5 3.010 | 1,8 3.020 | 3,5 3.030 | 1,0 3.040 | Hangneigung: 10,0 Nordwest, 3.050 Nordost 12,0 Süd, West, 3.051 Ost | 23,0 3.070 FGA zwischen L 1100 und L 1111, z. B. Linsenbuckel, Metzgerjockele | 1.200 m ² |
| | | | | | | 20,0 3.071 FGA zwischen Lauffener Straße und L 1100, z. B. Hätzenstein, Hagelsberger Weg, Deinenacker | 500 m ² |
| | | | | | | 18,0 3.074 FGA westlich Lauffener Straße z. B. Schozach, Weidach | 500 m ² |
| Heilbronn | 9,5 1.010 | 1,8 1.020 | 3,5 1.030 | 1,0 1.040 | Hangneigung: 10,0 Nordwest, 1.050 Nordost 13,0 Süd, West, 1.051 Ost | 24,0 1.070 FGA Ost, z. B. Burgmal, Buchernacker, Tannenwald, Limberg | 1.000 m ² |
| | | | | | | 18,0 1.071 FGA Ost, verkehrsbelastet, z. B. Bürg, Ried, Staufener Weg | 1.000 m ² |
| | | | | | | 13,0 1.074 FGA Nord, verkehrsbelastet, z. B. Stiftsberg, Schützenbrunnen, Stiefel | 1.000 m ² |

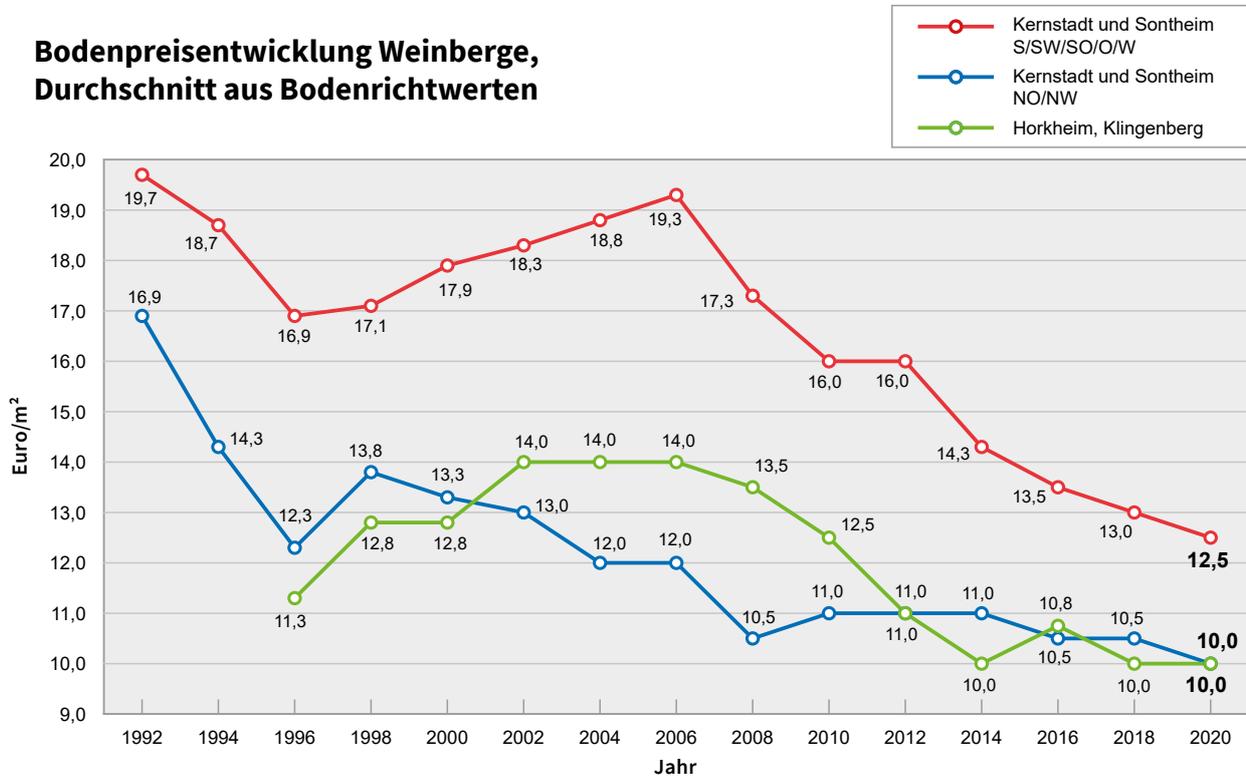
¹⁾ In den Richtwerten für Weinberg, Baumwiese, Freizeit-/Gartengrundstücke, ist der Aufwuchs enthalten, Forstfläche/ Wald ohne Aufwuchs.

²⁾ Die Richtwerte für Weinberg enthalten keine Steillagen.

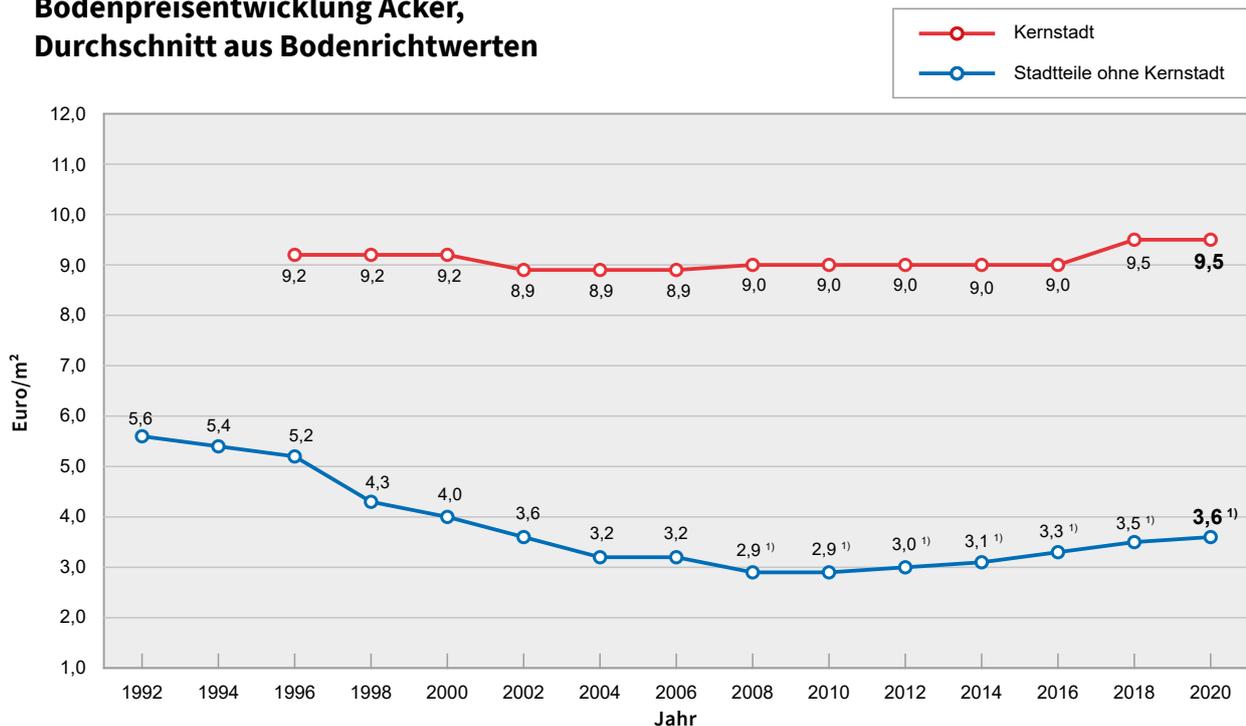
³⁾ Nördliche Richtwerte für Acker in Frankenbach und Neckargartach ab Aussiedlerhöfe (siehe Gebietszonenabgrenzung BRW- Karte)

7.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



¹⁾ Richtpreise für Frankenbach/Neckgartach geteilt in Nord und Süd. Es ist jeweils nur der Nordwert enthalten.

7.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler zum 31.12.2020

| Gemarkung | Richtwertgebiet | Bodenrichtwert 31.12.2018 Euro/m ² | Erschließungskosten o = ohne m = mit |
|---------------|--|---|--|
| | | unterer Zahlenwert = Zonen- nummer | |
| Biberach | | 7,0 4.800 | o |
| Böckingen | | 10,0 5.800 | o |
| Frankenbach | | 8,5 7.800 | o |
| Horkheim | | 9,5 8.800 | o |
| Kirchhausen | | 7,0 9.800 | o |
| Klingenberg | | 9,5 6.800 | o |
| Neckargartach | | 9,5 2.800 | o |
| Sontheim | | 11,0 3.800 | o |
| Heilbronn | z. B. Ried, Stiftsberg Staufenberger Weg | 50,0 1.800 1.801 | m |
| | Heilbronn Ost: z. B. Krumme Steige / Letten / Trappensee Östlich Raffeltersteige | 60,0 1.802 1.803 | m |

7.5 Wesentliche Veränderungen

Im Innenstadtkern wurden Teile der bisherigen Bodenrichtwertzone 1.103 an der Unteren Neckarstraße in die Geschäftslagenklasse II b mit aufgenommen. Der restliche Bereich der Bodenrichtwertzone ging in der Zone 1.055 (Innenstadtkern, ohne Einkaufsstraßen, Fußgängerzonen und belebte Querpassagen) auf.

Des Weiteren wurden zwei neue Gewerbe-Bodenrichtwertzonen gebildet. Zone 1.931 umfasst den Zukunftspark Wohlgelegen (GE/GI, 200 €/m²), Zone 9.920 das Gewerbegebiet am Ortseingang Kirchhausen an der Schlossstraße (GE, 90 €/m²).

Die Bodenrichtwerte stiegen seit der letzten Bodenrichtwertermittlung (31.12.2018) im Wohnbau um ca. 17 % auf durchschnittlich 550 €/m², im Geschosswohnungsbau um ca. 16 % auf 694 €/m². Gewerbliche Bodenrichtwerte stiegen durchschnittlich um 13 % auf 150 €/m².

Deutliche Preissteigerungen wurden auch bei Freizeit- und Gartengrundstücken verzeichnet. Die Bodenrichtwerte wurden zum Teil um mehr als 30 % angehoben.

Ansatz der Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren

| Nutzungsart | Heilbronn | Anlage 3 Sachwertrichtlinie (SW-RL) |
|---|-----------|---|
| Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend oder Doppel- / Reihenhaus | 80 | 60 - 80 |
| Mehrfamilienhäuser | 70 | 70 |
| Wohnhäuser mit Mischnutzung | 70 | 70 |
| Geschäftshäuser | 60 | 60 |
| Bürogebäude, Banken | 60 | 60 |
| Teileigentum und Wohneigentum wie der jeweilige Gebäudetyp | 40 – 80 | nicht geregelt |
| Gemeindezentren, Saalbauten / Veranstaltungs- gebäude | 40 | 40 |
| Kindergärten, Schulen | 50 | 50 |
| Wohnheime, Alten- / Pflegeheime | 50 | 50 |
| Krankenhäuser, Tageskliniken | 40 | 40 |
| Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen | 40 | 40 |
| Sporthallen, Freizeitbäder | 40 | 40 |
| Verbrauchermärkte | 30 | 30 |
| Autohäuser | 40 | 30 |
| Kauf- / Warenhäuser | 50 | 50 |
| Einzel- / Doppelgaragen | 60 | 60 |
| Tief- / Hochgaragen als Einzelbauwerk | 50 | 40 |
| Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude | 50 | 40 |
| Lager- / Versandgebäude | 50 | 40 |
| Landwirtschaftliche Betriebsgebäude | 40 | 30 |

Definition der Gebäudeausstattung

| Ausstattung | Definition |
|--------------------------|---|
| sehr gut (10) | <ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung, Solaranlage oder Klimaanlage, zentrale Warmwasserversorgung. • Reichhaltige und aufwändige Badeinrichtung, mehrere Bäder, separates WC. • Fenster teilweise großflächig mit Schiebeelementen, mindestens Isolierverglasung, oft Schutzverglasung (Wärme, Einbruch, Schall), Rollläden teilweise elektrisch, Jalousien. • Hochwertige Einbauküche. Innentüren und Einbauschränke aus Edelholz. • Parkett, Natursteinböden oder großformatige Fliesen. • Leistungsfähige Elektroinstallation, oft Video- und Alarmanlage. • Teilweise mit Sauna, Schwimmbad oder Wintergarten ausgestattet. • Zentrale Lüftung mit Wärmetauscher. • Insgesamt in stark gehobener Qualität. |
| gut (20) | <ul style="list-style-type: none"> • Elektronisch gesteuerte Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. • 1 bis 2 Bäder, separates WC. • Großformatige Boden- und Wandfliesen. Parkett, Textilböden. • Isolierglasfenster, teilweise Wärmeschutzverglasung, mit Rollläden. • Gute elektrische Installation mit vielen Steckdosen, LAN- und Fernsehanschlüsse. • Einbauküche im höheren Preisniveau. • Insgesamt in gehobener Qualität. |
| mittel (30) | <ul style="list-style-type: none"> • Ältere Zentralheizung oder Mehrraum-Warmluft-Kachelofen. • Warmwasserversorgung zentral oder mit Boilern. • 1 Bad mit WC, raumhoch gefliest. Teilweise Gäste-WC. • Isolierglasfenster mit Roll- oder Klappläden oder Jalousien. • Laminat, Linoleum, Textilböden. • Elektrische Installation unter Putz. • Standard-Einbauküche. • Insgesamt in mittlerer Qualität. |
| einfach (40) | <ul style="list-style-type: none"> • Ofenheizung Öl, Gas oder Elektronachtspeicher in den meisten Zimmern. • Einfaches Bad oder nur Behelfsbad, WC innerhalb der Wohnung. • Einfache Kücheneinrichtung. Warmwasserboiler. • Verbundfenster mit Roll- oder Klappläden. • Holzdielen, Linoleum einfach oder PVC. • Leitungen größtenteils unter Putz. Einfache Elektroinstallation. |
| einfachst (50) | <ul style="list-style-type: none"> • Einzelöfen Kohle, Öl dezentral, in wenigen Räumen. • Ohne Bad, einfaches WC oder WC außerhalb der Wohnung. • Küche nur mit Spüle ausgestattet. • Holzfenster mit Einfachverglasung. • Holzdielen, teilweise mit einfachem Belag. • Leitungen meist auf Putz. Geringe elektrische Installation. |

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

Die genaue Wohnlagenzuordnung ergibt sich aus der vom Gutachterausschuss entwickelten und seit Mai 2017 im Internet einsehbaren Wohnlagenkarte nach Straße und Hausnummer.
<http://geoportal.heilbronn.de>

► Grund und Boden ► Thema: Wohnlagenkarte

Die Wohnlagenklasse entspricht dem alten Schulnotensystem multipliziert mit dem Faktor 10.

Quervergleiche zwischen der Kernstadt und den inneren und äußeren Stadtteilen können Brüche aufweisen.

| Wohnlage | allgemeine Definition |
|-------------------------|---|
| sehr gut (10) | Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, 1- bis 2-geschossiger Bauweise, meist Landhaus- oder Villengebiet, bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten oder Aussichtslage. Gute Imagelage. (Z. B. Alexanderstraße / Dittmarstraße, Beutingerstraße, Karl-Wulle-Straße, Von-Witzleben-Straße; in den Stadtteilen z. B. Theodor-Zimmermann-Straße, Baltenstraße, Bei dem Schloss). |
| gut (20) | Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise mit geringer Immissionsbelastung und guter Infrastruktur. (Z. B. Winzerstraße, Mörikestraße / Hundsbergstraße, Im Breitenloch, Bietigheimer Straße). Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung. Meist auch in den neueren Wohngebieten in den Stadtteilen. (Z. B. Goerdelerstraße, Holunderweg, Fritz-Ulrich-Straße, Königsberger Straße, Bernhäusle, Augsburgener Straße, Wagenburgstraße, Rühlingshäuser Straße, Panoramaweg, Verdistraße, Am Teuerbrünne). |
| mittel (30) | Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Grundstücke mit genügend Freiflächen in den älteren Wohngebieten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen. (Z. B. Goethestraße, Gellertstraße, Rauchstraße, Nordstraße; in den Stadtteilen z. B. Welschstraße, Frundsbergstraße, Arnoldstraße, Damaschkestraße, Ödenburger Straße, Breslauer Straße, Mühlbergstraße / Panoramastraße, Annalindestraße). |
| einfach (40) | Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung oder schon mit spürbarer Immissionsbelastung. (Z. B. Sontheimer Straße, Nordbergstraße / westl. Bereiche der Dammstraße und der Frankfurter Straße; Durchgangsstraßen in den Stadtteilen z. B. Klingenbergstraße, Böckinger Straße, Frankenbacher Straße, Saarbrückener Straße, Horkheimer Straße, Schlossstraße, Unterlandstraße). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung. |
| schlecht (50) | Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung mit starker Immissionsbelastung (z. B. starke Lärm- oder Geruchsbelästigung). Inmitten oder im Windschatten von Industrie, an Hauptverkehrsstraßen / Verkehrsknotenpunkten. Schlechte Imagelage. (Z. B. Industriepplatz/Ellwanger Straße, Neckarsulmer Straße, Rathenauplatz; in den Stadtteilen z. B. Wilhelm-Leuschner-Straße, Brückenstraße) |

Definition des Gebäudezustandes

| Zustand | Definition |
|-------------------------|---|
| sehr gut (10) | Sehr guter Zustand der Immobilie Neuwertig oder vollständig zeitnah modernisiert. |
| gut (20) | Insgesamt guter Zustand der Immobilie Alle Instandhaltungen wurden rechtzeitig durchgeführt. |
| mittel (30) | Insgesamt befriedigender Zustand In wenigen Teilbereichen besteht geringer Instandhaltungsrückstand, der mittelfristig zu Investitionen führt. Es handelt sich in der Regel um Alterungs-, Verwitterungs- und Abnutzungserscheinungen, jedoch keine gravierenden Mängel. |
| mäßig (40) | Mäßiger Zustand In mehreren Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstand. Kleinere Bauschäden sind schon vorhanden. Die Ausstattung ist überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Kurzfristige Investitionen sind notwendig; (z. B. verwitterte Anstriche, Putzschäden, defekte Dachsteine, teilweise korrodierte Dachentwässerung, veraltete Doppelfensterverglasung, ältere Heizung und Heizkörper, erheblicher Instandhaltungstau bei Elektro- und Sanitärinstallationen, Böden, Decken, Türen). |
| schlecht (50) | Mangelhafter Zustand der Immobilie Es sind kurzfristig größere Investitionen für umfassende Modernisierungen dringend nötig. Die Immobilie ist nicht oder nur noch eingeschränkt nutzbar. |

Mieten

• Wohnungsmieten

Mietspiegel 2020 für die Stadt Heilbronn für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB

- verkürzte Fassung -

Gültig ab 01.08.2020

| Baujahr | Wohnfläche | bis 45 m ² | 46 – 60 m ² | 61 – 75 m ² | 76 – 90 m ² | über 90 m ² |
|-------------|------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| vor 1960 | Mittelwert | 7,24 | 7,44 | 7,09 | 7,21 | 6,84 |
| 1960 – 1977 | Mittelwert | 9,28 | 7,89 | 7,38 | 7,68 | 6,93 |
| 1978 – 1994 | Mittelwert | 9,50 | 8,07 | 7,75 | 7,49 | 7,11 |
| 1995 – 2001 | Mittelwert | 8,99* | 8,58 | 8,09 | 7,83 | 7,85 |
| 2002 – 2009 | Mittelwert | | 8,44* | 9,00* | 8,70 | 9,54 |
| 2010 – 2015 | Mittelwert | | 10,37* | 10,28* | 10,00 | 10,74 |
| 2016 – 2020 | Mittelwert | 13,13* | 12,56* | 11,41* | 11,40 | 11,16 |

* Aussage eingeschränkt

Angaben in Euro / m² monatlich. Die Werte beziehen sich auf Nettokaltmieten.

In dieser Tabelle sind die Mittelwerte angegeben, die nur zur groben Orientierung dienen. Für die genauere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt es den vollständigen Mietspiegel als Druckversion und als PDF-Datei zum Download. Darin sind die Spannenwerte sowie weitere umfangreiche Hinweise und Tabellen enthalten, anhand derer die genauere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung möglich ist.

Die Broschüre »Mietspiegel 2020« kann bei der Stadt Heilbronn für eine Schutzgebühr von 6,50 Euro erworben werden. Der vollständige Mietspiegel ist aber auch kostenlos im Internet einsehbar unter :
www.heilbronn.de ▶ Bauen & Wohnen ▶ Wohnen ▶ Mietspiegel.

Die ortsübliche Vergleichsmiete erhält man über einen Mietspiegelrechner.

Zu diesem Mietspiegel ist auch ein ausführlicher Methodenbericht erhältlich, in dem die Grundlagen und das Verfahren der Erstellung des Mietspiegels ausführlich erläutert werden. Die Dokumentation zum Mietspiegel ist bei der Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen, E-Mail: stadtentwicklung+zukunftsfragen@heilbronn.de als PDF erhältlich.

Auskünfte erteilt:
Planungs- und Baurechtsamt
der Stadt Heilbronn
Cäcilienstraße 45
74072 Heilbronn
Telefon: 07131 56-2014

• Gewerbliche Mieten in Heilbronn

Für gewerbliche Mieten gab es bis 2011 nur einen Mietspiegel der IHK Heilbronn-Franken. Dieser weist für verschiedene Flächenarten Mietspannen aus, die aus einer relativ geringen Zahl an Mietauskünften von Kammermitgliedern ermittelt werden. Für die gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses wie Auswertung der Kaufpreissammlung, Ermittlung der werterheblichen Daten und der Bodenrichtwerte, werden deutlich detailliertere und auf die Lageklassen des Gutachterausschusses bezogene Werte benötigt.

Zu diesem Zweck führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schon längere Zeit eine eigene Mietsammlung, die aus folgenden Quellen gespeist wird: Auskünfte der Erwerber bei erfolgten Immobilienverkäufen, Auskünfte der Eigentümer im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten, Mietangebote aus Zeitungen und Internet und periodisch durchgeführte Befragungen bei Neuvermietungen in den Geschäftslagen der Innenstadt.

Die letzte umfangreiche Mietpreismessung in den Geschäftslagen wurde im Herbst 2016 durchgeführt. Von den in den Jahren 2013 bis 2016 erfolgten ca. 80 Neuvermietungen in den Geschäftslagen Ia – III der Innenstadt konnten ca. 70% erhoben werden.

Die Ergebnisse der Auswertung dieser gewerblichen Mieten wurden schon vor 2012 als Basiswerte für die Ermittlung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren verwendet und werden zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse und der notwendigen Systemkonformität bei der Verwendung unserer Ergebnisse durch Marktbeteiligte und Sachverständige seit 2012 als **Mietpreisrichtwerte** veröffentlicht.

Die Mietpreisrichtwertübersichten enthalten für die verschiedenen Nutzungsarten und Lagen eine Spanne und einen Mittelwert mit Angabe der jeweiligen Nutzflächen und eventuell zusätzlichen Besonderheiten. Sie enthält Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer.

Die Mietangaben für die Ladenmieten in Geschäftslagen beziehen sich nur auf Erdgeschosslagen und sind in den Geschäftslageklassen Ia - IIb (Abgrenzung siehe Bodenrichtwertkarte) zusätzlich auf eine Nutzflächengröße von 100 m² normiert. Für andere Geschosslagen und Größen sind nachfolgend auch aus den tatsächlichen Mieten abgeleitete Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Die Ladenmieten beziehen sich auf die Ladenflächen inklusive Sozialräume und WC. Zugehörige Lagerflächen im UG, Büroflächen, Garagen oder Stellplätze sind separat mit den der jeweiligen Nutzung entsprechenden Mieten anzusetzen.

Die Mietpreisrichtwertangaben beziehen sich nicht direkt auf Einzelgrundstücke. Abweichungen der einzelnen Mieteinheit in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken in der Regel auch Abweichungen vom Mietpreisrichtwert.

- **Umrechnungskoeffizienten für Ladengröße für die Geschäftslageklassen Ia bis IIb**

(Summe der Ladenflächen je Mieter aus allen Geschossen, ohne Lagerflächen im UG, aber inklusive Sozialräume und WC)

- Ausnahme:
Kaufhaus oder Center (mit großen Treppenanlagen, Rolltreppen, Aufzug), separat vermietbare Flächen.
- Mindestansatz: Büromiete

| Ladenfläche in m ² | Umrechnungskoeffizient Heilbronn | | |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| | 03/2011 - 12/2012 | ab 01.01.2013 | |
| | | für Ia / Ib | für IIa / IIb |
| 10 | 1,375 | | |
| 20 | 1,325 | | |
| 30 | 1,275 | | |
| 40 | 1,225 | | |
| 50 | 1,175 | 1,05 | 1,175 |
| 60 | 1,125 | 1,04 | 1,125 |
| 70 | 1,075 | 1,03 | 1,075 |
| 80 | 1,04 | 1,02 | 1,04 |
| 90 | 1,02 | 1,01 | 1,02 |
| 100 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 120 | 0,96 | 0,98 | 0,96 |
| 140 | 0,92 | 0,96 | 0,92 |
| 160 | 0,88 | 0,935 | 0,88 |
| 180 | 0,84 | 0,91 | 0,84 |
| 200 | 0,80 | 0,89 | 0,80 |
| 250 | 0,70 | 0,84 | 0,70 |
| 300 | 0,65 | 0,78 | 0,65 |
| 400 | 0,60 | 0,675 | 0,60 |
| 500 | 0,575 | 0,57 | 0,575 |
| 600 | 0,55 | 0,55 | 0,55 |
| 700 | 0,525 | 0,525 | 0,525 |
| 800 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| 900 | 0,475 | 0,475 | 0,475 |
| 1000 | 0,45 | 0,45 | 0,45 |
| > 1000 | 0,45 | 0,45 | 0,45 |

- **Umrechnungskoeffizienten für Geschosslage bei Läden**

| Geschosslage | Umrechnungs- koeffizient (URK) | URK bei schlechter Anbindung |
|--------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1. UG | 0,5 | 0,4 |
| EG | 1,0 | - |
| 1. OG | 0,5 | 0,45 |
| 2. OG | 0,4 | 0,35 |

- **Weitere zu berücksichtigende Besonderheiten**

- Zuschnitt
- Verhältnis von Schaufensterfront zu Ladenfläche
Anhaltswerte:
bei 80 - 120 m² i. d. R. mind. 6 m Schaufensterfront bei 300 - 500 m² mind. 10 m Schaufensterfront
- Abschlag bei Eingangsstufen

- **Berechnungsbeispiel unter Berücksichtigung der Geschosslage und Größe mit Mieten ab 2017**

- Daten:
Geschäftslage Ib;
UG, EG und 1. OG je 100 m² Ladenfläche desselben Mieters;
mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone;
keine weiteren Besonderheiten
- Formel:
(Fläche UG x URK UG + Fläche EG + Fläche 1. OG x URK OG) x
Miete der Geschäftslage Ib (bei Normgröße 100 m²) x
URK der Ladengröße desselben Mieters
gesamt = Monatsmiete
- Rechnung:
(100 x 0,5 + 100 + 100 x 0,5) x 47,- Euro / m²
x 0,78 = 7.332,- Euro

• **Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn**
Auswertung der Mietdaten der Jahre 2015 – 2020, Anwendung 2020/2021

| Art der Nutzung | Zustand | Lage | Mietspanne in Euro | Mietpreisrichtwert in Euro/m ² (Kaltmiete ohne MwSt.) | Nutzfläche |
|---|-------------------------|--|--------------------------|--|------------------------------|
| Laden / Gastronomie | | Innenstadt ⁽¹⁾ Ia ⁽⁷⁾ | 88 – 114 | 96 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt Ib ⁽⁷⁾ | 33 – 57 | 47 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt IIa ⁽⁷⁾ | 20 – 41 | 31 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt IIb ⁽⁷⁾ | 12 – 24 | 17 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt III ⁽⁴⁾ / City ⁽²⁾ | 6 – 17 | 11 | EG 20 – 1700 m ² |
| | | Einzelhandel in Nebenzentrum kleine Flächen, inkl. Stellplätzen | 8,0 – 23,7 | 13,4 | EG 40 – 150 m ² |
| | | Einzelhandel in Nebenzentrum große Flächen, inkl. Stellplätzen | 8,1 – 13,0 | 10,2 | EG 200 – 3570 m ² |
| | | Außen ⁽³⁾ / Stadtteile ⁽⁹⁾ | 4,0 – 13,1 | 8,0 | EG 25 – 750 m ² |
| Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus im UG | | Innenstadt Ia, Ib | 3,5 – 7,5 | 5,5 | – |
| | | Innenstadt IIa - III / City / Außen | 1,9 – 4,5 | 3,6 ⁽⁸⁾ | – |
| Büro / Praxis | neu | Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE | 8,0 – 15,0 | 10,3 | ⁽⁶⁾ |
| | gebraucht | Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE | 4,5 – 10,1 | 7,1 | ⁽⁶⁾ |
| | gebraucht | GE / GI-Gebiet | 4,0 – 8,3 | 6,0 | ⁽⁶⁾ |
| | gebraucht | Innere Stadtteile | 5,2 – 7,7 | 6,5 | ca. 60 – 200 m ² |
| Halle mit Büroanteil Ausstattung zum Teil mit Kranbahn, Hochregal o. Ä. | | GE / GI-Gebiet | 3,0 – 6,5 ⁽⁵⁾ | 4,9 | ⁽⁶⁾ |
| Halle ohne Büroanteil Ausstattung zum Teil mit Kranbahn, Hochregal o. Ä. | | GE / GI-Gebiet | 3,0 – 6,2 ⁽⁵⁾ | 4,3 | ⁽⁶⁾ |
| Werkstatt, tw. mit Büro, einfache Halle, Lager | | GE / GI / MI-Gebiet | 2,9 – 4,6 | 3,5 | ⁽⁶⁾ |
| Lager UG, OG, sehr einfach | | GE / GI / MI-Gebiet | 1,0 – 2,7 | 1,7 | ⁽⁶⁾ |
| Freilager | unbefestigt - überdeckt | GE / GI / MI-Gebiet | 0,5 – 1,2 | 0,8 | ⁽⁶⁾ |
| Garage / Tiefgarage | | Innenstadt | 50 – 100 | 70 | pro Platz |
| | | City | 40 – 80 | 55 | pro Platz |
| | | Kernstadt außen | 35 – 70 | 45 | pro Platz |
| | | Stadtteile | 30 – 60 | 40 | pro Platz |
| Stellplatz | | Innenstadt | 30 – 70 | 54 | pro Platz |
| | | City | 25 – 60 | 40 | pro Platz |
| | | Kernstadt außen | 20 – 35 | 30 | pro Platz |
| | | Stadtteile | 15 – 30 | 22 | pro Platz |
| | | GE / GI-Gebiet | 10 – 27 | 17 | pro Platz |

(1) »Innenstadt« umfasst den Bereich der alten Reichsstadt zwischen Altneckar und Allee.

(2) »City« umfasst den Randbereich um die Innenstadt bis ca. Süd-/Ost-/Pestalozzi-straße inkl. Bahnhofsvorstadt.

(3) »Außen« bezieht sich auf Bereiche der Kernstadt Heilbronn außerhalb von Innenstadt / City ohne GE / GI-Gebiete.

(4) Innenstadt außerhalb Geschäftslage Ia - IIb.

(5) Möglicher Einfluss der Hallenhöhe: z. B. ca. 10,5 m = 6,5 Euro/m²
ca. 6 - 8 m = 4,6 Euro/m²
< 5 m = 3,8 Euro/m²

(6) Miethöhe ist flächenunabhängig.

(7) Geschäftslageklasse siehe Bodenrichtwertkarte.

(8) überwiegend mit Aufzug

(9) ohne Neubau

