

# Immobilienmarktbericht

# 2016

# HEILBRONN

## Immobilienmarkt 2015

Bodenrichtwerte zum 31.12.2014/01.01.2015

Daten für die Wertermittlung 2016/2017

Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



Stadt Heilbronn  
Vermessungs- und  
Katasteramt



# Immobilienmarktbericht

## 2016 HEILBRONN

### Herausgeber:

**Gutachterausschuss für die Ermittlung  
von Grundstückswerten in Heilbronn**

- Geschäftsstelle -  
Cäcilienstraße 49 · 74072 Heilbronn

### Auskünfte:

#### Bodenrichtwerte/Marktbericht:

Herr Metzner    Telefon: 07131/56-3158  
Frau Stepan     Telefon: 07131/56-3768  
E-Mail: [geodaten@stadt-heilbronn.de](mailto:geodaten@stadt-heilbronn.de)

#### Aufträge für Gutachten:

Herr Metzger    Telefon: 07131/56-3617  
Fax:            07131/56-2880  
E-Mail: [geodaten@stadt-heilbronn.de](mailto:geodaten@stadt-heilbronn.de)

### Preise:

aktueller Immobilienmarktbericht	35,- Euro
Richtwertkarte zum 31.12.2014/01.01.2015, M 1:25 000	17,- Euro

### Internet:

Informationen unter:  
[www.heilbronn.de/bau\\_wohn/gutachterausschuss\\_heilbronn/](http://www.heilbronn.de/bau_wohn/gutachterausschuss_heilbronn/)



Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle gestattet.

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Übersichtskarte der Stadtteile</b>	<b>4</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.3 Der Standort Heilbronn	7
<b>2. Allgemeine Marktentwicklung</b>	<b>8</b>
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge	8
2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen Kaufverträge 2015	8
2.1.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987	9
2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987	9
2.1.4 Wesentliche Veränderungen	10
<b>3. Entwicklung in den Teilbereichen</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>11</b>
3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke	11
3.1.1.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten	11
3.1.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	12
3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	13
3.1.2.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Entwicklungszustand	13
3.1.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	14
<b>3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)</b>	<b>15</b>
3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart	15
3.2.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser	16
3.2.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	16
3.2.2.2 Durchschnittspreise freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser gebraucht	17
3.2.2.2.1 Kernstadt	17
3.2.2.2.2 Stadtteile	19
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps	21
3.2.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser	22
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen	28
3.2.3.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	28
3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser	28
3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser	29
3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	29
3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude	29
3.2.5.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	29
<b>3.3 Sondereigentum</b>	<b>30</b>
3.3.1 Wohnungseigentum	30
3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993	30

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
3.3.2 Teileigentum	31
3.3.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung	31
3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte	31
3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum	31
3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	32
3.3.2.2.3 Offene Stellplätze	32
<b>4. Sonstige erforderliche Daten nach § 9 - 14 ImmoWertV</b>	<b>33</b>
4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl	33
4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser	34
4.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten	34
4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser	35
4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	38
4.3.1 Angesetzte Ausgangsdaten	38
4.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	39
4.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992	42
4.4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)	43
4.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten	43
4.4.2 Wohnflächenpreise in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage	44
4.4.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage	46
4.4.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung	46
4.4.5 Indexreihe für Preise von Neubaeigentumswohnungen	47
4.4.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen	48
4.4.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps	49
4.5 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden für Ladengröße und Geschosslage	50
<b>5. Richtwerte zum 31.12.2014/01.01.2015</b>	<b>51</b>
5.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen	51
5.1.1 Definition Erschließungskosten	52
5.2 Richtwerte für Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	53
5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete	53
5.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete	56
5.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964	57
5.3 Richtwerte für landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke	58
5.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992	59
5.4 Richtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler	60
<b>Anlagen</b>	<b>61</b>
Anlage 1 – Angesetzte Gesamtnutzungsdauern	61
Anlage 2 – Definition der Gebäudeausstattung	62
Anlage 3 – Definition der Wohnlagen	63
Anlage 4 – Definition des Gebäudezustandes	64
Anlage 5 – Mieten	65



## 1 Einleitung

### 1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2016 für den Stadtkreis Heilbronn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Heilbronn erstellt. 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 2015, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 9 ImmoWertV für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 31.12.2014/01.01.2015.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Wertermittlungsgremium. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der Gemeinde (OB) auf 4 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 2015 erstellte der Gutachterausschuss 96 (Vorjahr 84) Gutachten mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von 34,4 Millionen Euro (Vorjahr 20,1 Millionen Euro).

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 gerne zur Verfügung.

## 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2014 – 03.02.2018)

### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Wilfried Hajek · Architekt, Baubürgermeister

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Claus Hornung · Vermessungsassessor, Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Dipl.-Ing. Stefan Schmitt · Vermessungsdirektor, Leiter Vermessungs- und Katasteramt

### Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Karl Blohmann · Vermessungsdirektor a. D.

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

Reinhard Diem · Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Ulrich Frey · Architekt, Baubürgermeister a. D.

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

Klaus Hackert · Gas- und Wasserinstallateurmeister, Stadtrat

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Adolf Herzog · Freier Architekt

Dipl.-Finanzwirt (FH) Hans-Georg Michaelis · Oberamtsrat a. D., Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Helmut Mokler · Landwirtschaftsmeister, Kreisbauernverband Heilbronn e. V.

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Münzing · Freier Architekt

Harald Pfeifer · Polizeihauptkommissar, Stadtrat

Dipl.-Verw. Wirt (FH) Jürgen Ringer · Immobilienmakler i. R., BW-Immobilien GmbH

Hermann Schneider · Weinbaumeister, Kreisbauernverband Heilbronn e. V.

Wolfgang Schnell · Sparkassenbetriebswirt, Kreissparkasse Heilbronn

Egon Schwarz · Staatl. geprüfter Bautechniker, Bausachverständiger

Dipl.-Verw. Wirt (FH) Martin Werner · Immobilienökonom, MRICS

### Vertreter der Finanzbehörde

Dipl.-Finanzwirt (FH) Werner Reich · Oberamtsrat, 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 Wirtschaftsraums Region Heilbronn-Franken und die drittgrößte Weinbaugemeinde Württembergs (531 Hektar).

Markungsfläche insgesamt 10000 Hektar.

#### Lage:

Am Neckar nördlich von Stuttgart, 157 m ü. M.  
Am Schnittpunkt von A81 und A6 sowie B27, B39 und B293.  
Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim.  
Hafen mit Anschluss an die Rheinhäfen durch den kanalisiertes Neckar.

#### Wirtschaftsdaten:

• Einwohner	123 350 <small>(30.06.2015)</small>
• Arbeitsplätze	ca. 100 000
• Tägliche Einpendler	ca. 37 000
• Gewerbesteuer, v. H.	400
• Grundsteuer B, v. H.	430
• Grundsteuer A, v. H.	330
• Einzelhandelsumsatz/Einwohner	7.800 €
• Einzelhandelszentralität	159,2

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 für Technik, Wirtschaft und Informatik mit ca. 8 200 Studierenden, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, die German Graduate School of Management and Law Heilbronn, 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.

Der Heilbronner Wohnungsmarkt bietet für jeden Anspruch und in allen Preisklassen das adäquate Miet- oder Kaufobjekt.

Mit den aktuellen Baugebieten Badener Hof, Nordberg, Südbahnhof, Kehrhütte im Stadtteil Biberach, Wittumäcker im Stadtteil Kirchhausen, Schlüsseläcker im Stadtteil Klingenberg, Maihalde II im Stadtteil Frankenbach, Bei dem Schloss im Stadtteil Horkheim und den mittelfristig verfügbaren Gebieten Neckarbogen und Bernhäusle im Stadtteil Neckargartach steht Wohnbauland für die nächsten Jahre zur Verfügung.

Rund 20 Hektar erschlossene Industrie- und Gewerbeflächen sind in städtischem Besitz und sofort vermarktbar.

## 2 Allgemeine Marktentwicklung

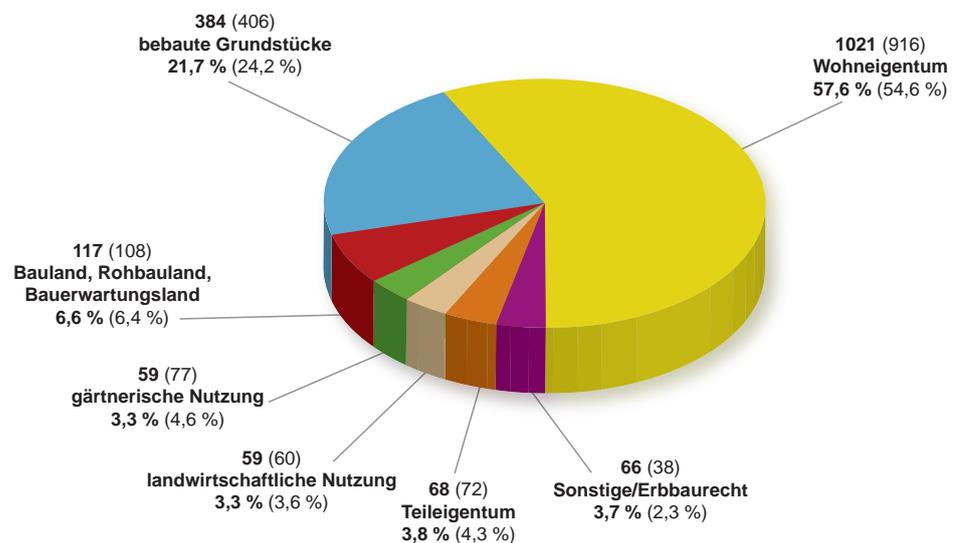
### 2.1 Analyse der eingegangenen Verträge

#### 2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2015

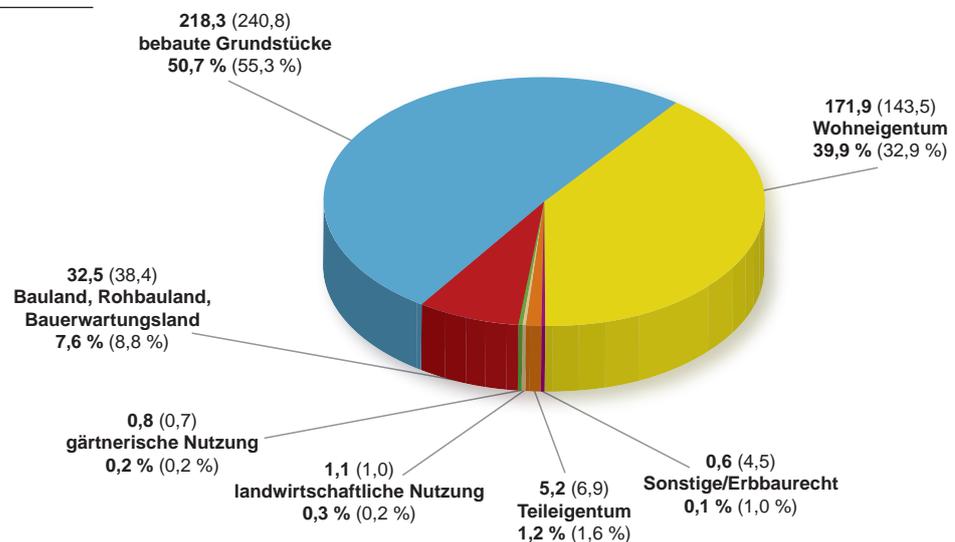
Im Jahr 2015 gingen beim Gutachterausschuss **1774** Kaufverträge ein (Vorjahr: 1677). Die Gesamtkaufpreissumme betrug **430,4** Millionen Euro (Vorjahr: 435,8 Millionen Euro).

Die Anzahl der Verträge stieg gegenüber 2014 um 5,8 %, der Umsatz fiel um 1,2 %.

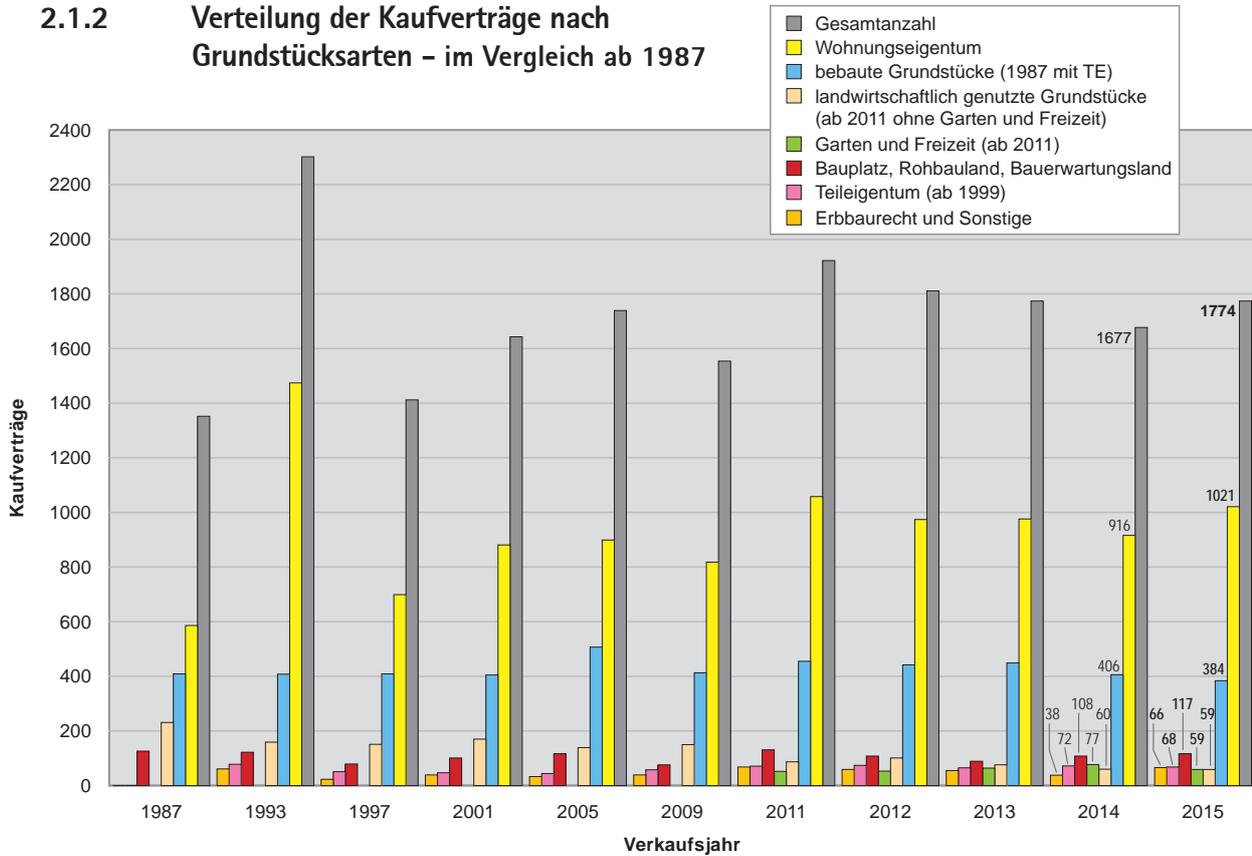
#### 1774 Kaufverträge (1677)



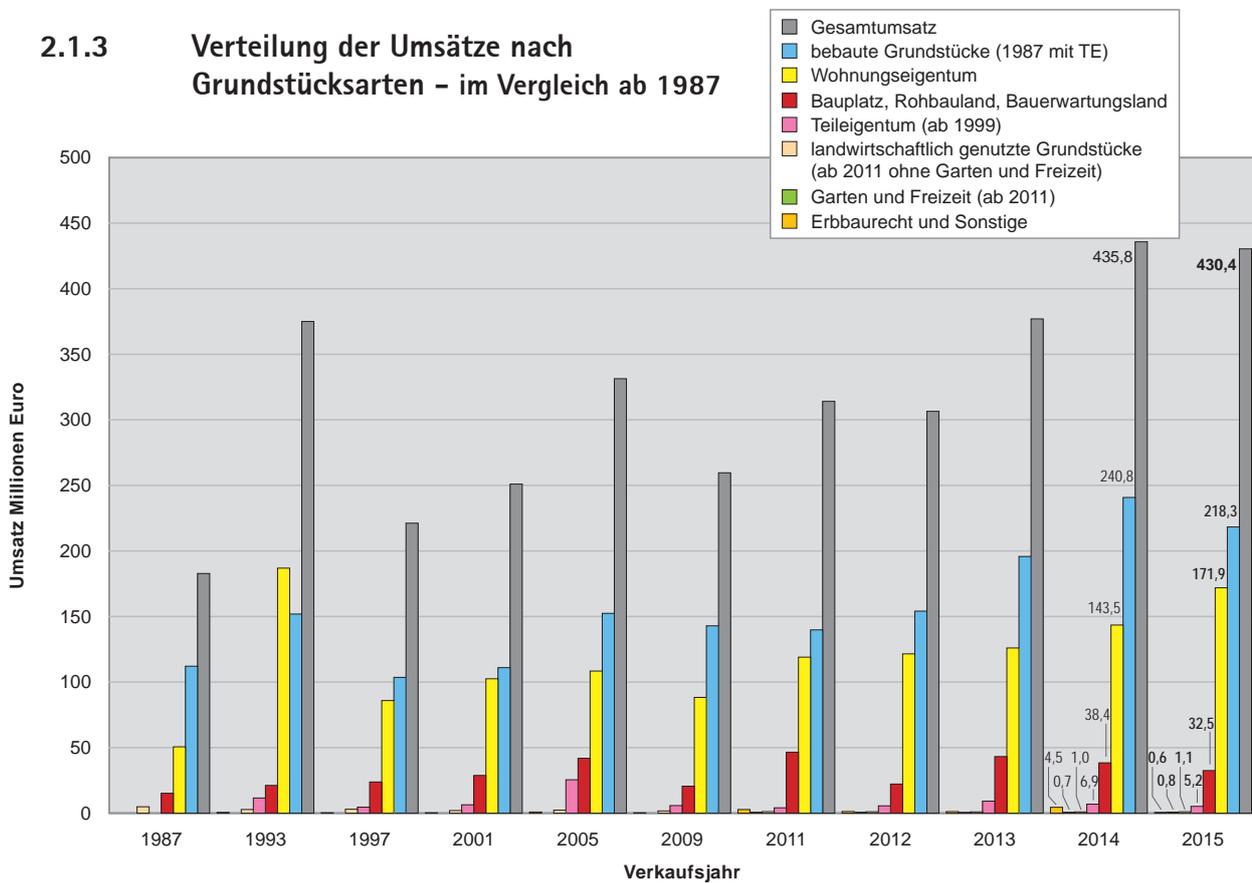
#### 430,4 Millionen Euro Umsatz (435,8)



### 2.1.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 1987



### 2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 1987



### 2.1.4 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

	Veränderung in %	
	Vertragszahl	Umsatz
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	- 2 %	+ 16 %
Garten und Freizeitgrundstücke	- 23 %	+ 6 %
Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	+ 8 %	- 15 %
Bebaute Grundstücke	- 5 %	- 9 %
Teileigentum	- 6 %	- 24 %
Eigentumswohnungen	+ 11 %	+ 20 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	+ 63 %	+ 45 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	+ 1 %	+ 8 %
• Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	- 32 %	- 33 %
<b>Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien</b>	<b>+ 6 %</b>	<b>- 1 %</b>

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 blieb die Vertragszahl mit 59 Verträgen (Vorjahr 60) auf niedrigem Niveau. Der Umsatz stieg um 16%. Bei den Garten- und Freizeitgrundstücken stieg der Umsatz trotz erheblich gesunkener Vertragszahl weiter um 6%.

Im Teilmarkt „Baureifes Land“ setzte sich der positive Trend des Vorjahres fort. Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze stieg von 65 auf 77. Der Umsatz blieb annähernd konstant, verursacht durch im Durchschnitt kleinere Grundstücke. Die Anzahl der Gewerbebauplätze sank um 67% von 30 auf 10, der Umsatz sogar um 72%.

Die Zahl der bebauten Grundstücke sank weiter um 5%. Die Ein- bis Zweifamilienhäuser sanken deutlich von 266 auf 237 Verträge, während die Gewerbeimmobilien von 13 auf 20 zulegen. Die Umsätze fielen insgesamt um 9% und stiegen nur bei den gewerblichen Gebäuden.

Im Bereich Teileigentum kommt es wegen der geringen Zahl jedes Jahr zu durch Sondereinflüsse ausgelösten starken Schwankungen.

Die Vertragszahl der Eigentumswohnungen stieg um 11%, der Umsatz sogar um 20%. Ursache der gestiegenen Zahlen ist die extreme Zunahme der Neubauwohnungen um 63% von 183 auf 299 Verträge. Der Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen fiel wie im Vorjahr um mehr als 30%, während der Verkauf der gebrauchten Wohnungen um ca. 1% stieg. Die Nachfrage ist in diesem Segment wie auch bei den bebauten Grundstücken deutlich größer als das Angebot.

Die weltweite Schuldenkrise hat auf dem örtlichen Immobilienmarkt wie schon in den sechs Vorjahren deutliche Spuren hinterlassen. Das sinkende Vertrauen in die Finanzmärkte in Verbindung mit den durch die EZB zementierten niedrigen Kapitalmarktzinsen, dem fehlenden Vertrauen in die Aktienmärkte und der anhaltend guten Konjunktur hat weitere Investitionen in vermeintlich sichere Immobilienwerte gefördert, die Nachfrage erhöht und mangels ausreichendem Angebot insgesamt zu höheren Preisen geführt.

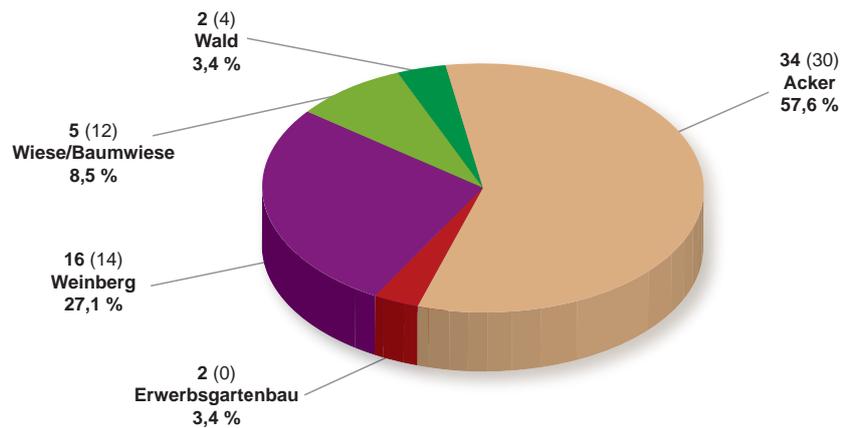
### 3 Entwicklung in den Teilbereichen

#### 3.1 Unbebaute Grundstücke

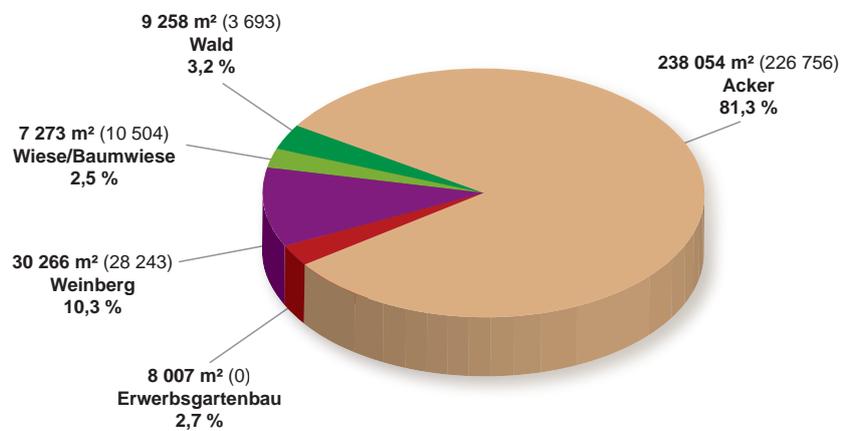
##### 3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

##### 3.1.1.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten (Daten des Vorjahres)

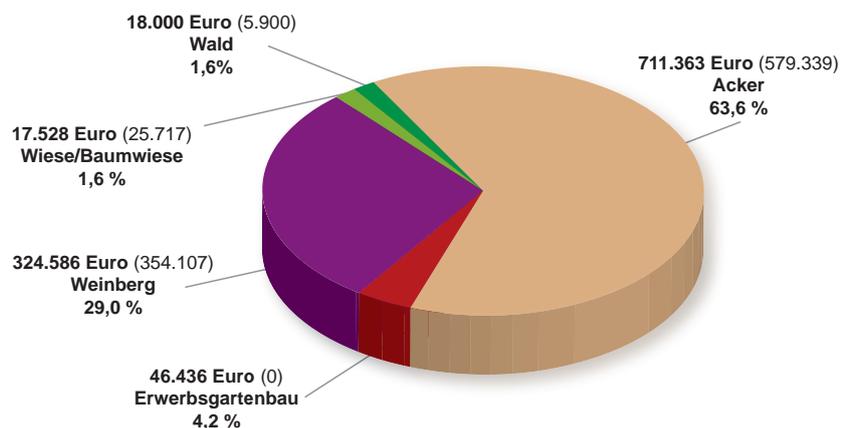
Kaufverträge: 59  
(60)



Fläche: 292 858 m<sup>2</sup>  
(269 196 m<sup>2</sup>)



Umsatz: 1.117.913 Euro  
(965.063 Euro)



### 3.1.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter gegliedert nach Stadtteil und Nutzungsart

Die nachstehenden Preise wurden aus **91** (Vorjahr 90) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen kann bei zwei 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. **12 %** (Vorjahr 16%) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2015	Acker	Wiese	Baum-wiese	Wald	Wein-berg	Erwerbs-gartenbau	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsfl.)
Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) durchschnittlicher Preis: Euro/m <sup>2</sup> (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m <sup>2</sup>							
Heilbronn	- - -	- - -	- (1) - -	- - -	8 (6) Ø 10,9 (14,3) 7,5 - 14,6	- - -	16 (13) Ø 18,1 (12,6) 5,0 - 53,9
Biberach	5 (6) Ø 2,6 (2,4) 2,4 - 2,8	- - -	1 (4) - (2,3) -	2 (-) Ø 1,9 (-) -	- - -	1 (-) - -	3 (4) Ø 8,4 (7,7) 5,0 - 10,4
Böckingen	2 (2) Ø 3,6 (3,5) -	- - -	1 (1) - -	- - -	- (1) - -	- - -	6 (9) Ø 22,7 (24,1) 7,0 - 40,0
Frankenbach	4 (3) Ø 2,9 (2,9) 2,6 - 3,5	- (2) - -	- - -	- - -	- - -	- - -	2 (1) Ø 5,3 (-) -
Horkheim	4 (3) Ø 3,9 (3,1) 3,6 - 4,0	- (1) - -	- - -	- - -	1 (1) - -	- - -	1 (1) - -
Kirchhausen	7 (6) Ø 2,0 (1,9) 2,0 - 2,2	- - -	- - -	- (4) - (1,6) -	- - -	- - -	2 (1) Ø 6,6 (-) -
Klingenberg	- - -	- - -	1 (-) - -	- - -	- (1) - -	- - -	2 (3) Ø 10,0 (13,9) -
Neckargartach	1 (1) - -	- - -	- - -	- - -	- - -	1 (-) - -	10 (8) Ø 6,1 (5,0) 3,0 - 14,9
Sontheim	- - -	- - -	- (1) - -	- - -	1 (2) - (11,0) -	- - -	9 (4) Ø 21,0 (13,8) 6,0 - 44,6

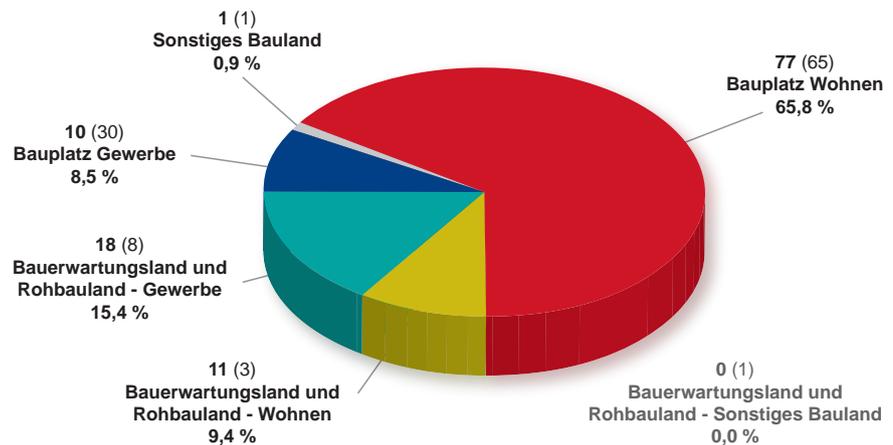
Bei ähnlichen Vertragszahlen sind die Ackerpreise in allen Stadtteilen gestiegen. Das seit Jahren bestehende hohe Preisniveau bei den Gärten

hat sich nicht verändert, während die Weinbergpreise bei geringen Umsätzen nachgeben.

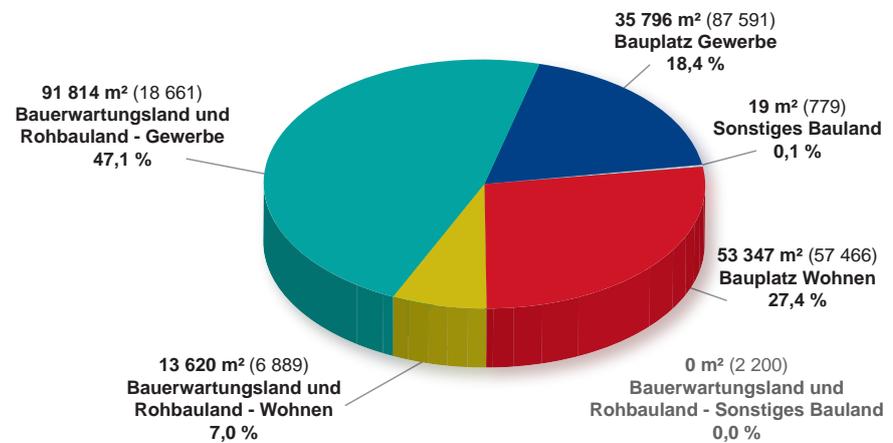
### 3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

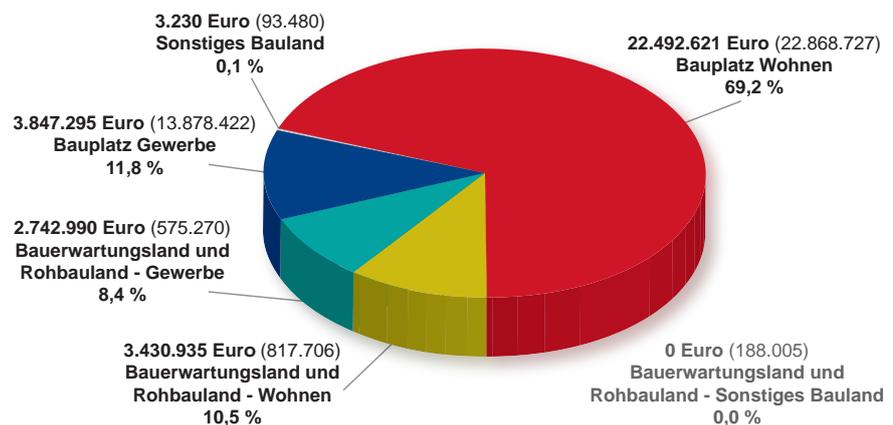
Kaufverträge: 117  
(108)



Fläche: 194 596 m<sup>2</sup>  
(173 606 m<sup>2</sup>)



Umsatz: 32.517.071 Euro  
(38.421.610 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus 112 (Vorjahr 87) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen kann auch hier bei zwei 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. Die Erschließungskosten sind teilweise, nicht, oder auch vollständig enthalten. Teilweise fallen auch noch zusätzliche Abbruchkosten an.

2015	Wohnen			Gewerbe		
	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland
	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) durchschnittlicher Preis: Euro/m <sup>2</sup> (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m <sup>2</sup>					
Heilbronn	22 (18) Ø 507 (455) 180 - 683	4 (1) Ø 216 (-) 120 - 349	1 (-) - -	9 (9) Ø 118 (144) 85 - 200	- (1) - -	- - -
Biberach	3 (1) Ø 251 (-) 173 - 329	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Böckingen	4 (5) Ø 416 (424) 266 - 511	2 (1) Ø 135 (-) -	- - -	1 (2) - (124) -	- - -	- - -
Frankenbach	6 (11) Ø 269 (292) 160 - 365	1 (-) - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Horkheim	4 (2) Ø 354 (248) 291 - 400	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Kirchhausen	17 (9) Ø 240 (224) 175 - 294	- - -	- - -	- (4) - (75) -	- - -	- - -
Klingenberg	15 (2) Ø 342 (258) 304 - 379	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Neckargartach	2 (2) Ø 340 (358) -	- - -	- - -	- (5) - (79) -	- (1) - -	17 (7) Ø 30 (30) -
Sontheim	3 (6) Ø 458 (358) 425 - 500	- - -	1 (-) - -	- - -	- - -	- - -

Von den 76 (Vorjahr 56) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 17 (11) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. Die Stadt verkaufte 34 (13) Wohnbauplätze. Davon wurden 10 (2) Bauplätze

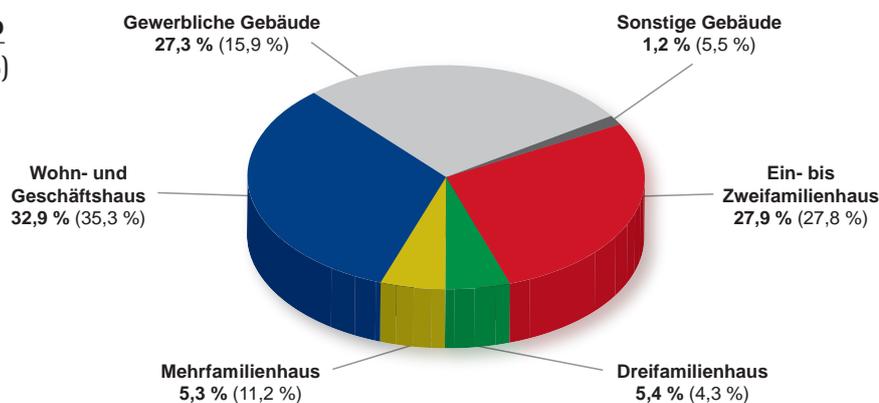
durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ gefördert. Von den 11 (20) gewerblichen Bauplätzen wurden 9 (14) von der Stadt verkauft.

## 3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)

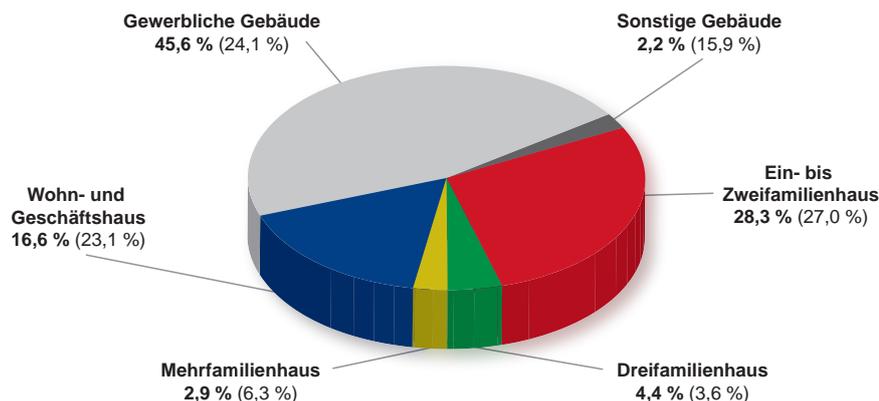
### 3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

Gebäudeart	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (Vorjahr)
Ein- bis Zweifamilienhaus	237 (266)	60.841.497 (66.936.610)	99 621 (115 925)
Dreifamilienhaus	41 (38)	11.811.900 (10.334.100)	15 562 (15 666)
Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen)	24 (23)	11.499.000 (26.917.900)	10 098 (27 085)
Wohn- /Geschäftshaus	56 (56)	71.961.017 (85.041.488)	58 670 (99 271)
Gewerbliche Gebäude	20 (13)	59.631.000 (38.215.200)	160 789 (103 487)
Sonstige Gebäude	6 (10)	2.543.540 (13.356.274)	7 636 (68 416)
<b>Gesamt</b>	<b>384</b> <b>(406)</b>	<b>218.287.954</b> <b>(240.801.572)</b>	<b>352 376</b> <b>(429 850)</b>

**Umsatz: 218,288 Mio. Euro**  
(240,802 Mio. Euro)



**Fläche: 352 376 m<sup>2</sup>**  
(429 850 m<sup>2</sup>)



## 3.2.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

## 3.2.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (Vorjahr)
<b>Kernstadt gesamt</b>	<b>83</b> (98)	<b>30.225.457</b> (31.692.000)	<b>34 468</b> (46 806)
davon:			
• Einfamilienhaus Neubau	1 (0)	- (0)	- (0)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	64 (77)	23.185.957 (25.463.000)	28 027 (37 878)
• Dreifamilienhaus gebraucht	17 (21)	4.528.000 (6.229.000)	5 370 (8 928)
Dreifamilienhaus Neubau	1 (0)	- (0)	- (0)
<b>Stadtteile gesamt</b>	<b>195</b> (206)	<b>42.427.940</b> (45.578.710)	<b>80 715</b> (84 785)
davon:			
• Einfamilienhaus Neubau	1 (1)	- (-)	- (-)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	171 (188)	36.825.040 (41.243.610)	71 074 (77 711)
• Dreifamilienhaus gebraucht	23 (17)	5.338.900 (4.105.100)	9 410 (6 738)

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

### 3.2.2.2 Durchschnittspreise freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser gebraucht

#### 3.2.2.2.1 Kernstadt

##### Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>
2001	348.152	27	599	156	2.137
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

##### Ein- bis Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>
2001	173.498	24	263	105	1.660
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

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

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

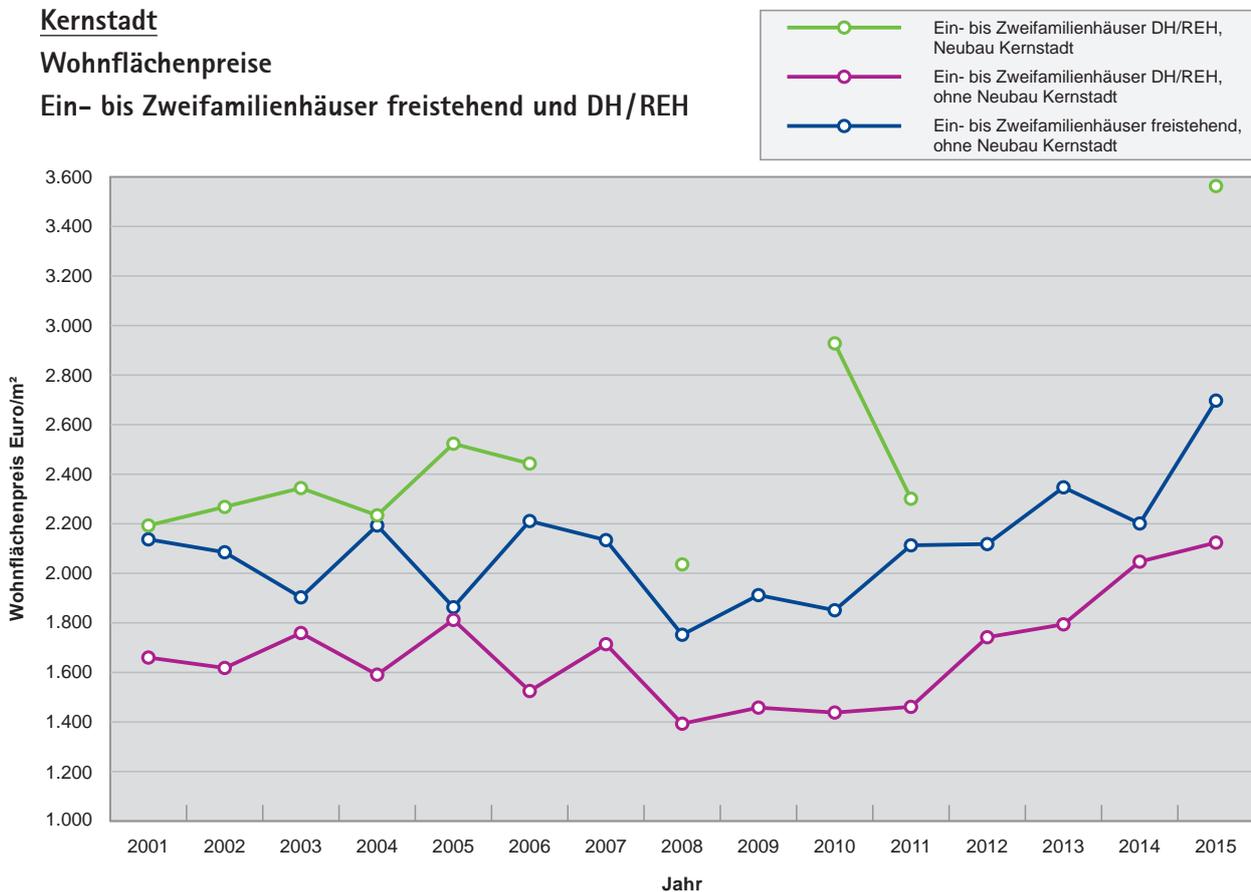
Bei den freistehenden Häusern ist der Wohnflächenpreis bei vergleichbarer Grundstücksfläche und Wohnfläche um ca. 20% gestiegen. Dies ist auf das geringere Angebot mit im Mittel etwas besseren Objekten zurückzuführen.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis um ca. 4%. Durch den allgemeinen Nachfragedruck in Verbindung mit dem Mangel an freistehenden Häusern lässt sich dieser in der Kernstadt bis 2011 eher unbeliebte Haustyp deutlich besser verkaufen.

### Kernstadt

#### Wohnflächenpreise

#### Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



### 3.2.2.2 Stadtteile

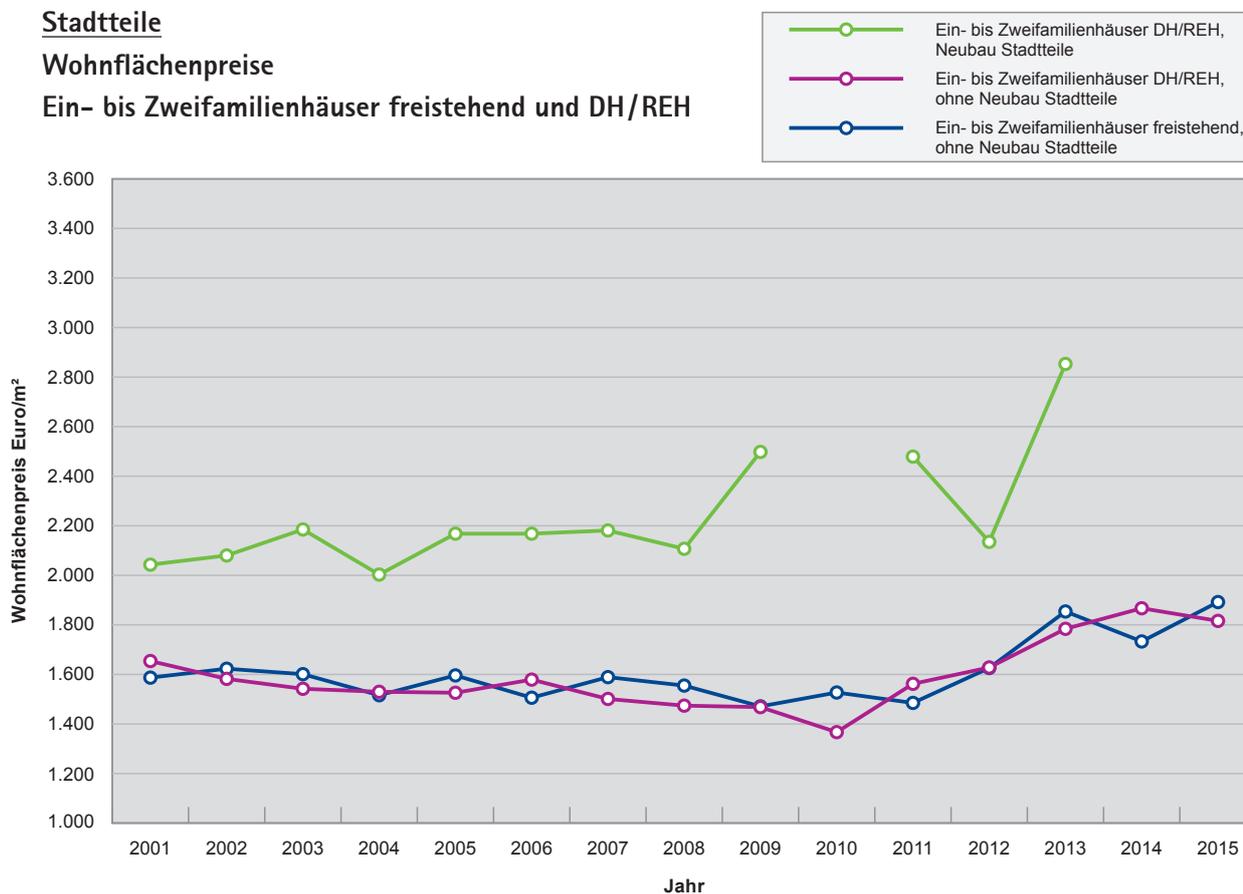
Im nachfolgenden Diagramm sind neben den auf der nächsten Seite genannten Wohnflächenpreisen der unten genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DHH/REH) angegeben.

Allerdings wurde aktuell wie schon im Vorjahr kein Neubauobjekt verkauft. Die Mittelwerte 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 sind die Wohnflächenpreise bei geringerer Grundstücksfläche um ca. 9% gestiegen. Dies ist wie schon in der Kernstadt auf das geringere Angebot zurückzuführen. Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern fiel der Wohnflächenpreis bei im Mittel schlechteren Objekten um ca. 3%. Nach Normierung ergäbe sich aber ein Preisanstieg von ca. 3%.

Es fällt auf, dass sich die Wohnflächenpreise von freistehenden Häusern und Doppel- und Reiheneckhäusern im Gegensatz zur Kernstadt über die ganzen Jahre hinweg annähernd auf demselben Niveau bewegen.

### Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>
2001	195.317	69	461	126	1.587
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

### Ein- bis Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>
2001	166.908	44	275	100	1.654
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

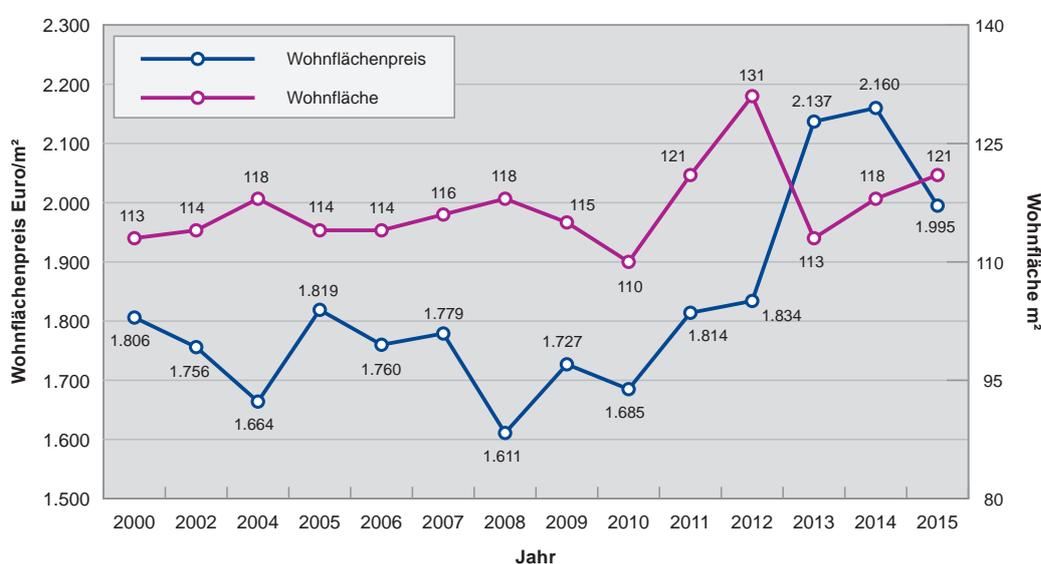
### 3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

Ausgewählt wurde der Typ Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DH/REH) in der Kernstadt und den inneren Stadtteilen\* mit den unten beschriebenen zusätzlichen Eigenschaften.

\* innere Stadtteile = Böckingen, Sontheim, Horkheim, Neckgartach, Frankenbach

Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Index (2000 = 100)
2000	11	113	1.806	100,0
2001	14	104	1.886	104,4
2002	14	114	1.756	97,2
2003	6	112	1.775	98,3
2004	11	118	1.664	92,1
2005	11	114	1.819	100,7
2006	11	114	1.760	97,5
2007	10	116	1.779	98,5
2008	13	118	1.611	89,2
2009	12	115	1.727	95,6
2010	7	110	1.685	93,3
2011	11	121	1.814	100,4
2012	10	131	1.836	101,7
2013	10	109	2.160	119,6
2014	10	118	1.995	110,5
2015	6	121	1.995	110,5

#### Durchschnittl. Wohnflächenpreise



#### Eigenschaften:

Baujahre: 1960 bis 1974,  
 Grundstücksgröße: 200 - 600 m<sup>2</sup>,  
 1 Wohnung, Wohnfläche: 80 - 150 m<sup>2</sup>,  
 Wohnlage, Ausstattung, Zustand  
 je zwischen den Werten 15 und 35  
 (Note x 10)

Der Durchschnittswert ist hier wegen der im Mittel schlechteren Objekte und des geringeren Anteils von Kernstadthäusern deutlich gesunken. Auch die geringe Anzahl lässt eine Verwendung als Index für die Preisentwicklung nicht mehr zu. Ein verlässliche Aussage über die Preisentwicklung ist nur bei einer Betrachtung über mehrere Jahre möglich.

### 3.2.2.4 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. 2-6, getrennt nach Kernstadt und »inneren bzw. äußeren Stadtteilen« \*) ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kaufpreisbezogen auf die hier zusätzlich angegebenen wertrelevanten Daten Wohnlage, Ausstattung und Zustand. Zusätzlich wurde die LAZ (Durchschnitt aus Lage, Ausstattung und Zustand) 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, Neckgartach, Frankenbach

\* äußere Stadtteile = Kirchhausen, Biberach, Klingenberg

Haustyp	Baujahr	Bauart	Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Richtpreis (Euro)
										Anzahl Verkäufe
frei- stehendes Einfamilien- haus	1937 - 1956	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	22 <b>Kernstadt</b>	30 Garage	35	29	410	136	2.169	<u>295.000,-</u> 3
	1929 - 1950 tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Sattel-/ Walmdach	25 <b>Kernstadt</b>	23 tw. Garage	25	24	260	121	2.791	<u>338.000,-</u> 2
	1951 modernisiert - 1983	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	18 <b>Kernstadt</b>	28 Garage	28	25	395	168	2.198	<u>369.000,-</u> 3
	1951 - 1952 tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	12 <b>Kernstadt</b>	27 2 Garagen	33	24	685	133	3.576	<u>475.000,-</u> 2

Haustyp	Baujahr	Bauart	Wohn- lage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grund- stücks- größe (m²)	Wohn- fläche (m²)	Wohn- flächen- preis (Euro/m²)	Richtpreis (Euro)	
										Anzahl Verkäufe	
	1930 - 1965 neu modernisiert	massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, ausgebautes Walmdach, mit Einliegerwohnung	19 <b>Kernstadt</b>	23 1-2 Garagen	25	22	660	223	2.344	<u>523.000,-</u> 2	
frei- stehendes Einfamilien- haus	1932 - 1960	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	26 <b>innere Stadtteile</b>	35 tw. Garage	40	34	425	88	2.330	<u>205.000,-</u> 2	
			28 <b>innere Stadtteile</b>	30 tw. Garage	30	29	270	106	2.036	<u>216.000,-</u> 3	
	modernisiert	1-2-geschossig, ausgebautes Sattel-/ Walmdach, mit späteren Anbauten	25 <b>innere Stadtteile</b>	25 Garage	20	23	575	145	2.545	<u>369.000,-</u> 5	
frei- stehendes Einfamilien- haus	1939 - 1954	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	28 <b>äußere Stadtteile</b>	38 tw. Garage	37	34	465	100	1.397	<u>140.000,-</u> 2	
	1955 - 1959	einfaches Mauerwerk, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	29 <b>äußere Stadtteile</b>	35 Garage	36	33	595	107	1.806	<u>193.000,-</u> 3	
	1961 - 1966	einfaches Mauerwerk, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	25 <b>äußere Stadtteile</b>	27 Garage	28	27	620	124	2.577	<u>320.000,-</u> 3	
	1974 - 1982	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach, tw. mit Einlieger- wohnung	23 <b>äußere Stadtteile</b>	25 1-2 Garagen	22	23	615	181	1.936	<u>350.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Richtpreis (Euro)	
										Anzahl Verkäufe	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1921 - 1952 (Doppelhaus/ Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Sattel-/ Walmdach	28 <b>Kernstadt</b>	28 tw. Garage	31	29	190	107	1.833	<u>196.000,-</u> 4	
	1929 - 1951 tw. modernisiert (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	26 <b>Kernstadt</b>	25 keine Garage	25	25	180	103	2.210	<u>228.000,-</u> 2	
	1950 - 1961 tw. modernisiert (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	31 <b>Kernstadt</b>	25 tw. Garage	25	27	300	149	1.900	<u>283.000,-</u> 2	
	1929 (tw. modernisiert) - 1977 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, meist ausgebautes Sattel-/Walmdach	21 <b>Kernstadt</b>	27 1-2 Garagen	30	26	325	117	2.594	<u>303.000,-</u> 3	
	1983 - 1989 (Doppelhaus/ Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, eigene Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach, tw. ausgebautes UG	27 <b>Kernstadt</b>	25 1-2 Garagen	28	27	240	149	2.167	<u>323.000,-</u> 3	
	1972 (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, Flachdach	10 <b>Kernstadt</b>	25 Garage	27	21	410	157	2.427	<u>381.000,-</u> 2	
	2011 - 2012 (Doppelhaus)	massive Bauweise, eigene Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach oder Pultdach	25 <b>Kernstadt</b>	17 Garage	10	17	340	155	3.520	<u>546.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstückgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Richtpreis (Euro)
										Anzahl Verkäufe
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	bis 1954 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	30 innere Stadtteile	38 keine Garage	45	38	235	102	933	<u>95.000,-</u> 3
	(Doppelhaus/ Reiheneckhaus) tw. modernisiert		29 innere Stadtteile	32 tw. Garage	33	31	280	83	2.124	<u>176.000,-</u> 5
	(Doppelhaus) modernisiert		33 innere Stadtteile	27 Garage	18	26	395	101	2.282	<u>230.000,-</u> 3
	1963 - 1979 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	32 innere Stadtteile	30 Garage	33	32	195	119	1.607	<u>191.000,-</u> 3
			24 innere Stadtteile	30 Garage	31	28	270	110	2.232	<u>246.000,-</u> 5
	1977 - 1981 modernisiert (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	21 innere Stadtteile	23 Garage	20	21	385	169	2.098	<u>355.000,-</u> 2
	1986 - 2006 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	22 innere Stadtteile	25 Garage	22	23	275	119	2.605	<u>310.000,-</u> 3
1965 - 1985 (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	27 innere Stadtteile	27 Garage	29	28	190	122	1.920	<u>234.000,-</u> 6	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1970 - 1983 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	26 äußere Stadtteile	32 Garage	26	28	445	129	1.994	<u>257.000,-</u> 5

Haustyp	Baujahr	Bauart	Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Richtpreis (Euro)	
										Anzahl Verkäufe	
Zwei-familienhaus	1900 - 1955 (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, ausgebautes Sattel-/Walmdach	30 Kernstadt	30 tw. Garage	33	31	250	124	1.535	<u>190.000,-</u> 2	
	1950 - 1956 modernisiert (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Sattel-/Walmdach	30 Kernstadt	20 Garage	20	23	340	162	2.267	<u>367.000,-</u> 2	
	1957 (tw. modernisiert) - 1970 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	20 Kernstadt	25 1-2 Garagen	28	24	725	199	2.399	<u>478.000,-</u> 3	
Zwei-familienhaus	bis 1911 (freistehendes Haus oder Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	35 innere Stadtteile	36 1 Garage	40	37	135	113	1.267	<u>143.000,-</u> 3	
			40 innere Stadtteile	36 1 Garage	40	39	200	160	952	<u>152.000,-</u> 3	
	1925 - 1958 (freistehendes Haus oder Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	34 innere Stadtteile	33 1 Garage	33	33	170	113	1.818	<u>205.000,-</u> 2	
			34 innere Stadtteile	34 1 Garage	35	34	545	147	1.617	<u>238.000,-</u> 3	
	modernisiert		30 innere Stadtteile	30 1-2 Garagen	26	29	415	147	1.922	<u>283.000,-</u> 5	
Zwei-familienhaus	1970 - 1972 (freistehendes Haus)	massives Mauerwerk, 2-geschossig tw. ausgebautes Satteldach	25 äußere Stadtteile	30 2 Garagen	28	28	620	175	1.620	<u>283.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	Wohn- lage <small>(s. Anlage 3)</small>	Aus- stattung <small>(s. Anlage 2)</small>	Zustand <small>(s. Anlage 4)</small>	LAZ <small>(s. S. 37)</small>	Grund- stücks- größe <small>(m²)</small>	Wohn- fläche <small>(m²)</small>	Wohn- flächen- preis <small>(Euro/m²)</small>	Richtpreis <small>(Euro)</small>
										Anzahl Verkäufe
Drei- familien- haus	1930 - 1950 <small>(freistehendes Haus/ Doppelhaus)</small>	einfaches Mauerwerk, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	33 <b>Kernstadt</b>	28 tw. Garage	28	30	200	173	1.327	<u>230.000,-</u> 3
	1947 - 1954 <small>(freistehendes Haus/ Doppelhaus)</small>	einfaches Mauerwerk, Doppelhaus gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	33 <b>Kernstadt</b>	33 Garage	30	32	310	209	1.460	<u>305.000,-</u> 2
	1955 - 1965 <small>(freistehendes Haus/ Doppelhaus)</small>	massive Bauweise, Wiederaufbau, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	23 <b>Kernstadt</b>	25 1 Garage	28	25	460	174	1.765	<u>307.000,-</u> 2
Drei- familien- haus	1908 - 1959 <small>(freistehendes Haus)</small>	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	35 <b>innere Stadtteile</b>	35 tw. Garage	39	36	300	185	1.214	<u>225.000,-</u> 4
	1950 - 1968 <small>(freistehendes Haus) tw. modernisiert</small>	massive Bauweise, Wiederaufbau, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	24 <b>innere Stadtteile</b>	31 meist 1-2 Garagen	32	29	560	223	1.441	<u>321.000,-</u> 6

### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen

#### 3.2.3.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (Vorjahr)
Kernstadt	14 (16)	7.108.000,- (23.612.900,-)	4 672 (23 490)
Stadtteile	10 (7)	4.391.000,- (3.305.000,-)	5 426 (3 595)
Stadtkreis gesamt	24 (23)	11.499.000,- (26.917.900,-)	10 098 (27 085)

#### 3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser (4 - 12 Wohneinheiten) inklusive Bodenanteil nach Lage und Baujahrenbereich

Baujahr Garage oder Stellplatz	Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Zahl der Fälle	Wohnfläche Spanne Mittelwert (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis Spanne (Euro/m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )
1900 – 1962 ca. 7% der Wohnungen mit Garage und ca. 14% der Wohnungen mit Stellplatz	Kernstadt	28	32	31	5	238 – 351 Ø 294	1.261 – 1.807	1.496,-
1952 – 1969 ca. 26% der Wohnungen mit Garage und ca. 4% der Wohnungen mit Stellplatz	Kernstadt	28	31	30	4	378 – 615 Ø 469	1.151 – 1.765	1.347,-
1938 – 1970 ca. 6% der Wohnungen mit Garage und ca. 6% der Wohnungen mit Stellplatz	innere Stadtteile	33	27	31	3	277 – 344 Ø 309	1.270 – 1.541	1.394,-
1908 – 1970 ca. 43% der Wohnungen mit Garage, ohne Stellplatz	innere Stadtteile	33	31	33	4	380 – 584 Ø 444	987 – 1.182	1.075,-

Die Wohnflächenpreise sind überwiegend von der Lage, aber auch von der Ausstattung, dem Zu-

stand, dem Baujahr und der Gesamtwohnfläche abhängig.

### 3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser

#### 3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (Vorjahr)
Kernstadt	32 (40)	62.392.017,- (79.255.488,-)	42 164 (73 436)
Stadtteile	24 (16)	9.569.000,- (5.786.000,-)	16 506 (25 835)
Stadtkreis gesamt	56 (56)	71.961.017,- (85.041.488,-)	58 670 (99 271)

### 3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude

#### 3.2.5.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (Vorjahr)
Kernstadt	11 (6)	39.041.000,- (32.935.000,-)	100 735 (84 575)
Stadtteile	9 (7)	20.590.000,- (5.280.200,-)	60 054 (18 912)
Stadtkreis gesamt	20 (13)	59.631.000,- (38.215.200,-)	160 789 (103 487)

### 3.3 Sondereigentum

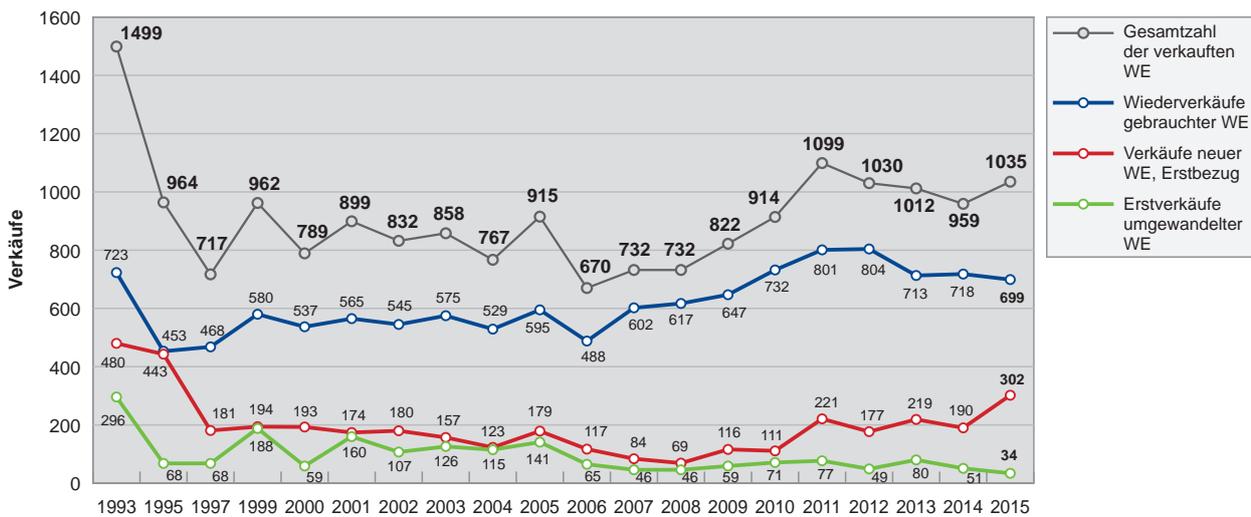
#### 3.3.1 Wohnungseigentum

##### 3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993

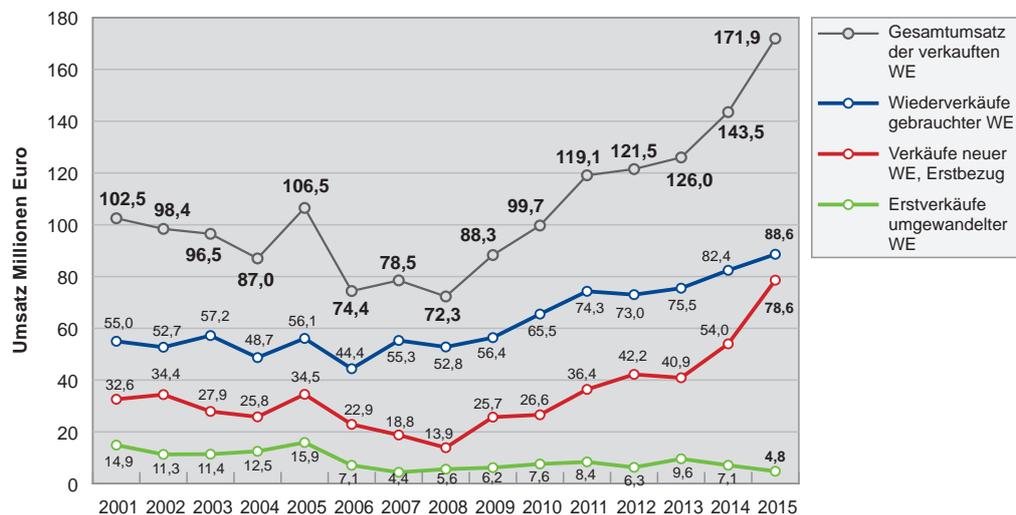
Im Jahr 2015 wurden in den 1021 verwertbaren Verträgen 1035 (Vorjahr 959) Wohnungen verkauft. Dies entspricht einer Zunahme von 8%. Während der Wiederverkauf mit 699 Wohnungen um ca. 3% und die Erstverkäufe umgewandelter Wohnungen sogar um ca. 33% sank, stieg der Erstverkauf neuer Wohnungen sehr stark um 59% von 190 auf 302 verkaufte Wohnungen.

Der Umsatz steigt seit dem Jahr 2009 stetig. Er stieg gegenüber dem Vorjahr auch wegen des größeren Anteils der Neubauwohnungen um weitere ca. 20%.

Anzahl der WE-Verkäufe nach Wiederverkäufen, Erstverkäufen und Erstumwandlungen seit 1993



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



### 3.3.2 Teileigentum

#### 3.3.2.1 Verteilung der 68 Verkaufsfälle nach der Nutzung (Vorjahr: 72)

Anzahl	(Vorjahr)	Nutzungsart
13	(15)	Büro, Praxis
9	(12)	Laden
2	(5)	Gaststätte/Restaurant/Imbiss/Bistro
5	(3)	Werkstatt/Lager/sonstige gewerbliche Räume
33	(31)	Garage, meist in Tiefgarage
3	(4)	Stellplatz
3	(2)	Keller-/Hobby-/Bühnenraum

#### 3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte

##### 3.3.2.2.1 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.

Nutzung	Baujahr	Nutzfläche	Lage <small>(keine Geschäftslagenklasse 1a - 1b)</small>	Zahl der Verkäufe	Durchschnitt Euro/m <sup>2</sup>	Spanne Euro/m <sup>2</sup>
Büro/Praxis	Erstverkauf	53 - 172 m <sup>2</sup>	Kernstadt	2	2.025	-
	1984 - 1992 (1992 - 1994)	121 - 132 m <sup>2</sup> (130 - 345 m <sup>2</sup> )	Kernstadt u. Stadtteile (Kernstadt u. Stadtteile)	3 (6)	1.036 (1.403)	847 - 1.240 (1.154 - 1.591)
	1900 - 1970 (1945 - 1968)	23 - 53 m <sup>2</sup> (20 - 97 m <sup>2</sup> )	Kernstadt (Kernstadt)	2 (2)	1.407 (1.415)	- (-)
Laden	1970 - 1994 (1970 - 1995)	113 - 150 m <sup>2</sup> (55 - 144 m <sup>2</sup> )	Kernstadt u. Stadtteile (Kernstadt)	4 (4)	994 (1.743)	891 - 1.115 (1.118 - 2.293)
	1954 - 1958 (1957 - 1967)	54 - 69 m <sup>2</sup> (31 - 212 m <sup>2</sup> )	Kernstadt (Kernstadt)	2 (2)	1.459 (878)	- (-)
	(1958 - 1972)	(97 - 475 m <sup>2</sup> )	(Stadtteile)	(4)	(1.423)	(1.011 - 1.880)
Lager	- (1965 - 1980)	- (192 - 340 m <sup>2</sup> )	- (Kernstadt u. Stadtteile auch im Gewerbegebiet)	- (3)	- (508)	- (368 - 703)

### 3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahreswerte in Klammern)

Für die Auswertung der Garagenpreise wurden alle geeigneten Verkaufspreise aus Teileigentums-

rechten verwendet. Dabei wurden mehrere Verkäufe in einem Objekt nur einfach berücksichtigt.

Garage / Tiefgarage	gebraucht		Neubau
	Baujahr 1958 - 2004 (Baujahr 1954 - 1986)	Baujahr 2007 - 2013 (Baujahr 2007 - 2012)	
<b>Kernstadt</b>			
Zahl der geeigneten Verkäufe	8 (3)	4 (5)	2 (0)
durchschnittlicher Preis (Euro)	11.500 (9.100)	13.400 (13.100)	21.400 (-)
Spanne (Euro)	5.500 - 15.900 (7.500 - 10.000)	12.500 - 14.900 (10.300 - 14.900)	- (-)
Garage / Tiefgarage	gebraucht		Neubau
	Baujahr 1962 - 2000 (Baujahr 1969 - 1997)	Baujahr 2011 - 2013 (Baujahr 2003)	
<b>Stadtteile</b>			
Zahl der geeigneten Verkäufe	9 (4)	3 (1)	1 (3)
durchschnittlicher Preis (Euro)	8.900 (7.600)	11.500 (12.000)	- (13.900)
Spanne (Euro)	5.500 - 12.000 (6.000 - 10.000)	- (-)	- (12.900 - 14.900)

### 3.3.2.2.3 Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurden 3 Kaufverträge als Teileigentum registriert (Vorjahr 4).

Die Verkaufsspanne pro Stellplatz lag bei 3.500 bis 5.000 Euro (Vorjahr 2.500 bis 7.000 Euro).

## 4 Sonstige erforderliche Daten nach § 9 – 14 ImmoWertV

### 4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl (GFZ)

- **Umrechnungstabelle für Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Entwicklung dieser Tabelle erfolgte in Anlehnung an die bekannte Tabelle aus den Wertermittlungsrichtlinien unter Berücksichtigung der speziellen örtlichen Marktverhältnisse.

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

GFZ (nach BauNVO 1977)	Koeffizient ab 01.01.2001
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
1,1	102,5
1,2	105,0
1,3	107,5
1,4	110,0
1,5	112,0
1,6	114,0
1,8	117,5
2,0	121,0
2,2	123,0

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

Fläche (m <sup>2</sup> )	Index (500 m <sup>2</sup> = 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

## 4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser

### 4.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 31.12.2014. 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 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (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.

Wirtschaftliche Überalterung und überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden über eine zusätzliche Anpassung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Kleinere Baumängel, Bauschäden, Ausstattungsmängel und auch die beiden oben genannten wertbeeinflussenden Umstände werden durch Zuordnung von Zustands- und Ausstattungsnoten im Rahmen der LAZ-Zahl (siehe Seite 37) berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beim Bodenwertansatz berücksichtigt. Kauffälle mit eventuell anfallenden Freilegungskosten oder vorhandenen Bodenverunreinigungen werden entsprechend gekennzeichnet.

- **Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn**

(siehe Anlage 3)

- **Definition der Gebäudeausstattung**

(siehe Anlage 2)

- **Definition des Gebäudezustandes**

(siehe Anlage 4)

## 4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Die unter 4.2.1 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.

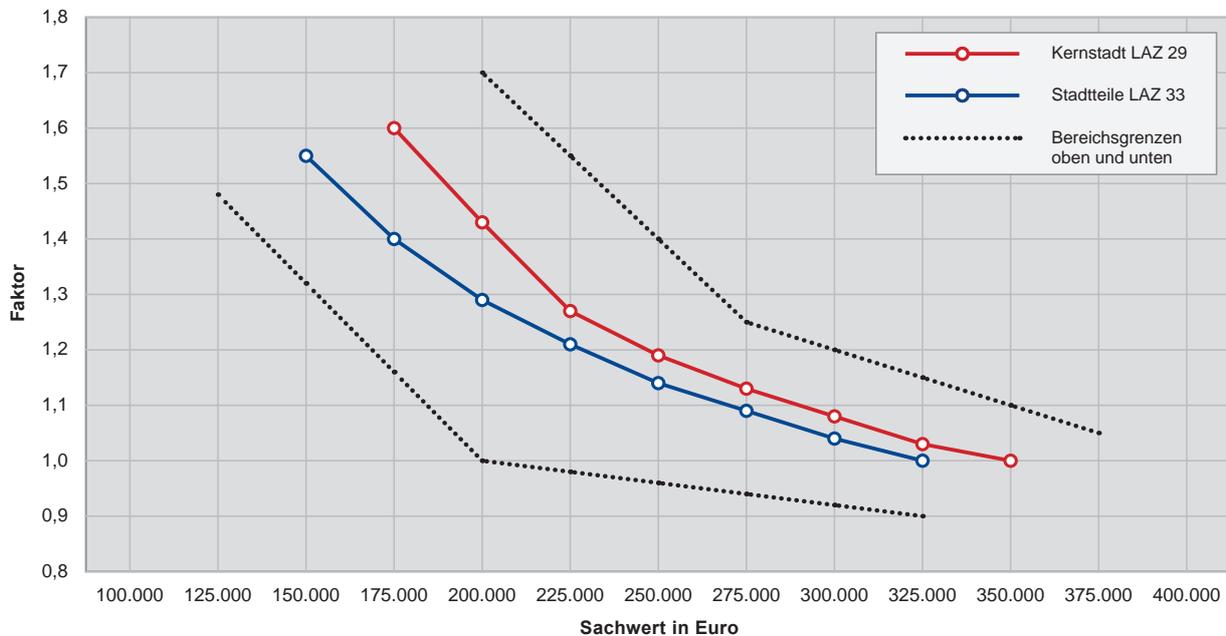
### Ergebnis:

berechneter Sachwert x Faktor = Verkehrswert

Die Faktoren sind abhängig von der Sachwerthöhe als Mittelwerte im jeweiligen Sachwertbereich teilweise getrennt nach Kernstadt und Stadtteilen bzw. den Haustypen und der LAZ-Zahl (Erläuterung siehe S. 37) in den nachfolgenden 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.

### Faktoren für Dreifamilienhaus freistehend oder als Doppel-/Reihenhaus

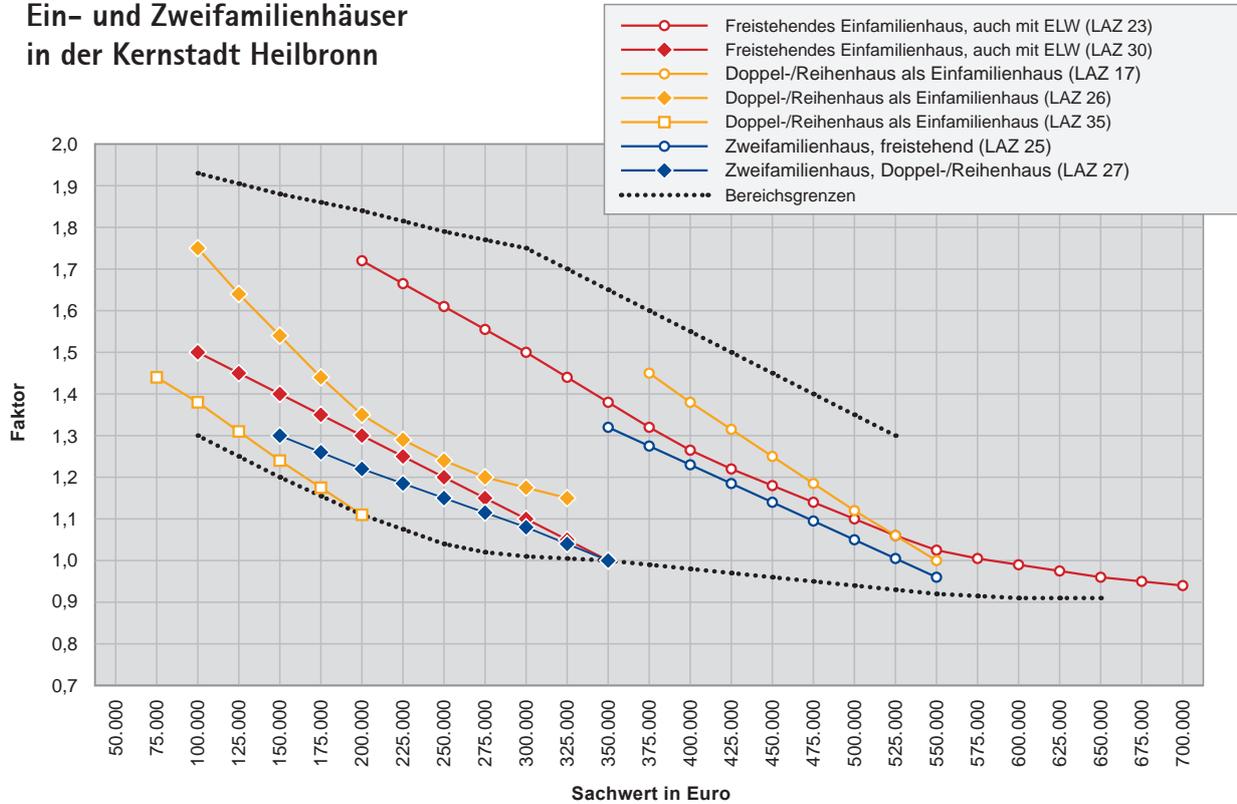


In diesem Jahr waren wieder Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen erkennbar. Bei unveränderter durchschnittlicher LAZ-Zahl liegen die Faktoren im Sachwertbereich zwischen 200.000,- und 150.000,- Euro um

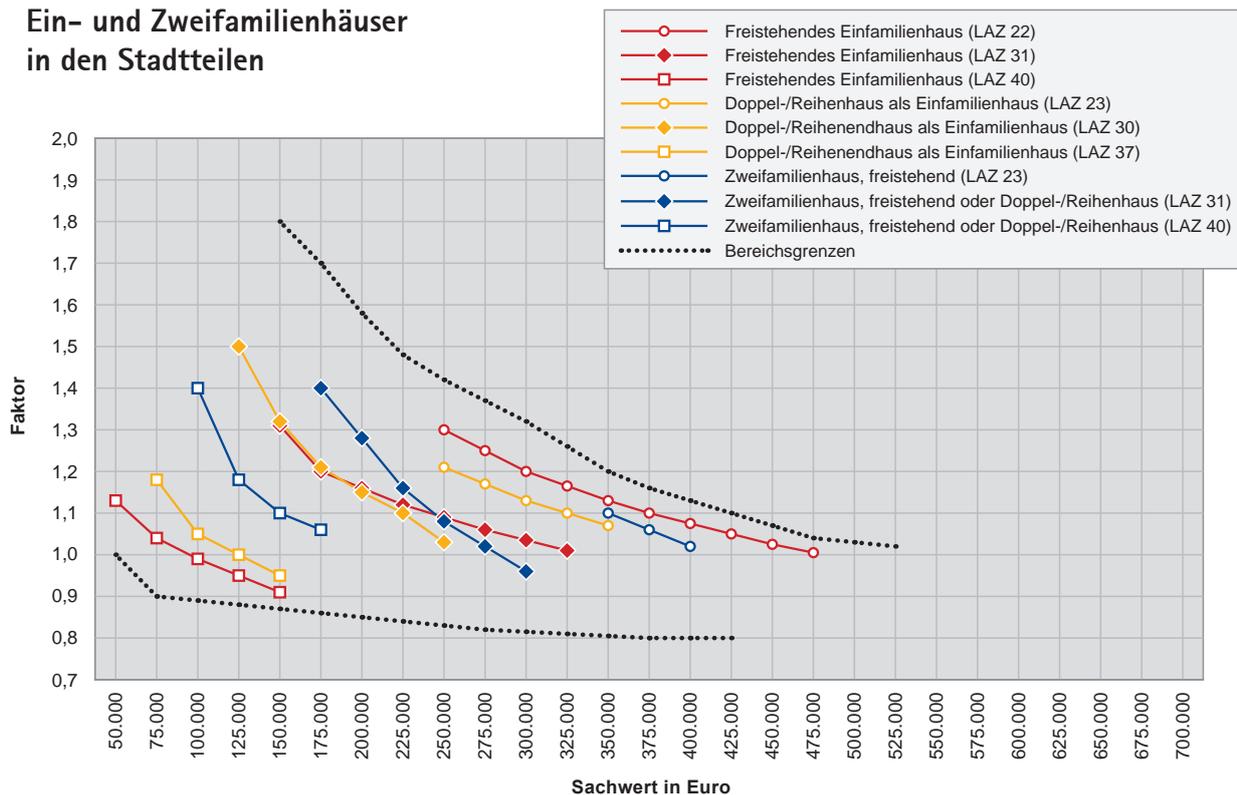
5 - 15 Prozentpunkte über den Vorjahreswerten. Im höheren Preisbereich sind sie auf dem bisherigen Niveau geblieben.

#### 4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser

##### 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, Zustand; Einzelwert  $\triangleq$  Schulnote  $\times$  10) sortiert und getrennt für die Kernstadt und die Stadtteile als Durchschnittswerte grafisch dargestellt.

Es zeigt sich bei gleicher Sachwerthöhe eine deutliche Abhängigkeit von der »LAZ-Zahl«:

Je geringer die Zahl (= bessere Lage, Ausstattung, Zustand) desto höher der Marktanpassungsfaktor!

## Kernstadt

Für jeden der drei Haustypen sind hier 2 bis 3 Faktorenkurven mit unterschiedlicher LAZ-Zahl dargestellt.

Folgende Abhängigkeiten sind wie in den Vorjahren ablesbar:

- höhere Faktoren bei niedrigen Sachwerten
- höhere Faktoren bei niedrigen LAZ-Zahlen
- bei freistehenden Häusern höhere Faktoren als bei Doppel-/Reihenhäusern und Zweifamilienhäusern

## Stadtteile

Hier konnten ebenfalls für insgesamt drei Haustypen Faktorenkurven ermittelt werden. Es gelten überwiegend die gleichen Abhängigkeiten wie bei der Kernstadt.

Zweifamilienhäuser haben im mittleren LAZ-Bereich um bis zu 10 Prozentpunkte zugelegt und wurden auch wieder im oberen LAZ-Bereich verkauft. Die Faktoren liegen dort nur unwesentlich unter den Einfamilienhäusern. Deren Faktoren sind im oberen LAZ-Bereich um ca. 5 und im mittleren LAZ-Bereich um ca. 3 Prozentpunkte gestiegen.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern fehlt der obere LAZ-Bereich. Die beiden anderen Bereiche sind auch wegen der jeweils durchschnittlich kleineren LAZ-Zahl erheblich gestiegen. Bei den Doppel- und Reihenhäusern liegen die Faktoren unter Berücksichtigung der veränderten LAZ-Mittel nur leicht über den Vorjahreswerten.

Die Kurven bei den Zweifamilienhäusern verlaufen annähernd auf dem Niveau der freistehenden Häuser.

Die Doppel- und Reihenhäuser haben nur im mittleren LAZ-Bereich (30) um ca. 5 Prozentpunkte zugelegt.

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

#### 4.3.1 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 31.12.2014.

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 4.1.

- **Wohn- und Nutzflächen**

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

- **Mieten**

(siehe Anlage 5)

- **Bewirtschaftungskosten**

Zur Berechnung der Reinerträge wurden von den Nettokaltmieten folgende Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung, Stand 01.01.2014, abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche betragen die Bewirtschaftungskosten ca. 13–25 Euro, durchschnittlich ca. 19 Euro, bei rein gewerblicher Nutzung (Produktion, Dienstleistung) 7–12 Euro.

- **Gesamtnutzungsdauer**

(siehe Anlage 1)

- **Restnutzungsdauer**

(siehe Hinweise unter 4.2.1)

### 4.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

**In fast allen untersuchten Teilbereichen sind die Liegenschaftszinsen (LiZi) deutlich gesunken. In vielen Bereichen treten seit 2014 auch negative LiZi auf.**

Die LiZi für Eigentumswohnungen wurden sowohl direkt aus Kaufpreisen als auch wieder aus Gutachten des Gutachterausschusses entnommen, deren festgestellte Verkehrswerte direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wurden. Die Abhängigkeit des LiZi von der Wohnfläche ist bei Wohnflächen < 60 m<sup>2</sup> stärker ausgeprägt als bei den größeren Wohnungen. Der Einfluss der Restnutzungsdauer ist durchgängig ablesbar. Je kürzer die angesetzte Restnutzungsdauer, desto niedriger ist der LiZi. Bei einer Verkürzung der angegebenen Restnutzungsdauermittelwerte um 10 Jahre verringert sich der LiZi um 0,7 bis 0,9 Prozentpunkte. Die LiZi sind im Durchschnitt um ca. 0,8 Prozentpunkte gesunken.

Bei den Dreifamilienhäusern hat sich wenig geändert, bei den Mehrfamilienhäusern sank der LiZi trotz der höheren Restnutzungsdauern um ca. 0,4 Prozentpunkte. Auch hier trifft eine anhaltend starke Nachfrage auf ein geringes Angebot.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern mit den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen sanken die LiZi im Mittel um ca. 1,0 Prozentpunkte.

Bei den reinen Geschäftshäusern ist nur bei den Bürogebäuden eine Aussage möglich. Hier sank der LiZi um 3 Prozentpunkte. Beim Gewerbe ist der LiZi eher etwas gestiegen.

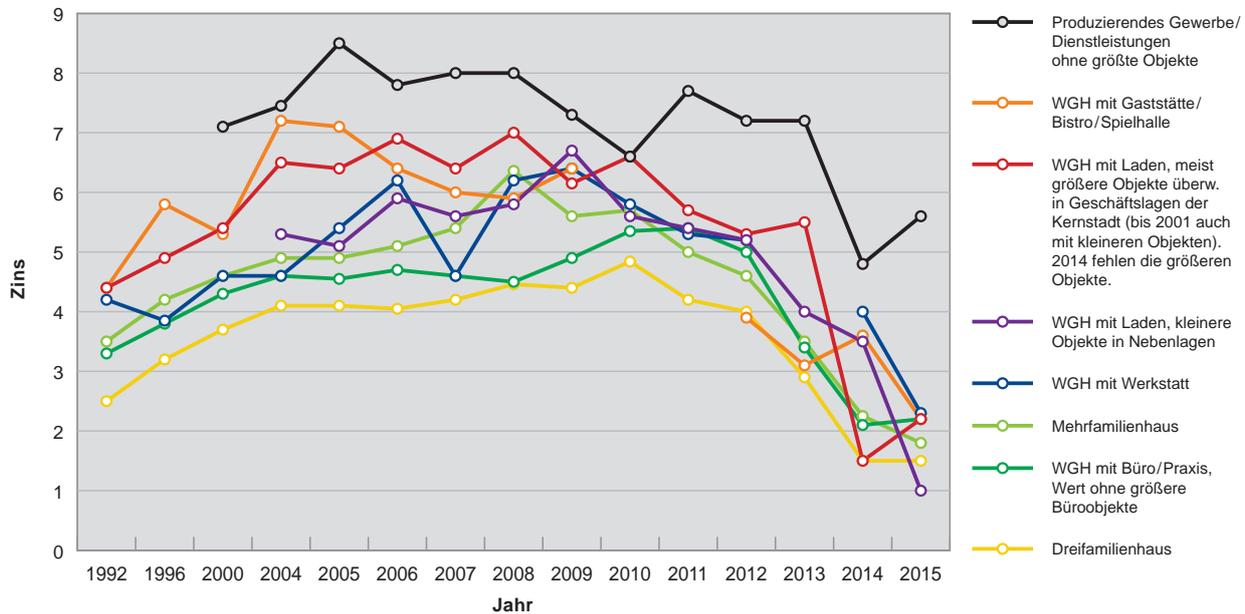
Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

<b>Bereichsuntergrenze</b>	Merkmale	gute Geschäftslage, niedrige Restnutzungsdauer, geringer gewerblicher Anteil, niedrige Mieten, kleinere Objekte (Wohnung), Dreifamilienhäuser mit hoher LAZ-Zahl
<b>Bereichsobergrenze</b>		einfache Geschäftslage, hohe Restnutzungsdauer / niedrige Restnutzungsdauer bei abgängigen Gewerbeobjekten, hoher gewerblicher Anteil, hohe Mieten, größere Objekte (Wohnung)

Nutzung Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr)	gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr)	Lage (Vorjahr)	Zahl der Fälle (Vorj.)	durch- schnittl. RND (Vorjahr)	Liegenschaftszins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/Rohertag	
					Spanne (Vorjahr)	Mittel	Spanne (Vorjahr)	Mittel
<b>Eigentumswohnung</b>								
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	-	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile)		30	0,5 - 6,3	3,2	-	-
			(34)	(34)	(0,0 - 6,9)	(4,0)	-	-
40 - 59 m <sup>2</sup> Wohnfläche				33	0,6 - 4,0	2,5	-	-
			(39)	(39)	(3,4 - 4,5)	(3,8)	-	-
60 - 79 m <sup>2</sup> Wohnfläche				36	0,1 - 2,6	1,5	-	-
		(26)	(26)	(0,3 - 3,0)	(2,0)	-	-	
80 - 109 m <sup>2</sup> Wohnfläche			38	0,4 - 3,0	1,9	-	-	
		(37)	(37)	(0,8 - 3,1)	(2,1)	-	-	
ab 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche			40	0,8 - 2,6	1,7	-	-	
		(39)	(39)	(0,5 - 2,9)	(1,7)	-	-	
<b>Dreifamilienhaus</b>								
165 - 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche (169 - 264 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	-	Kernstadt (Kernstadt)	9 (13)	24 (25)	-0,65 - 3,15 (-3,7 - 4,5)	1,4 (1,7)	16,8 - 22,7 (13,9 - 28,3)	19,7 (18,8)
170 - 260 m <sup>2</sup> Wohnfläche (160 - 360 m <sup>2</sup> Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	12 (9)	22 (17)	0,0 - 3,0 (-3,1 - 3,0)	1,6 (1,3)	13,9 - 23,6 (10,4 - 20,5)	18,2 (15,2)
<b>Mehrfamilienhaus/WGH</b>								
< 20 %								
240 - 615 m <sup>2</sup> Wohnfläche (190 - 465 m <sup>2</sup> Wohnfläche)		Kernstadt (Kernstadt)	10 (5)	23 (19)	-1,7 - 3,05 (1,1 - 2,0)	0,8 (1,5)	14,7 - 25,3 (12,2 - 21,3)	18,9 (16,3)
275 - 585 m <sup>2</sup> Wohnfläche (260 - 1 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	7 (5)	29 (21)	0,95 - 4,2 (0,2 - 4,0)	3,3 (3,0)	13,3 - 19,4 (11,4 - 14,7)	15,3 (12,8)
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>								
<b>- mit Büro/Praxis</b>								
235 - 430 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	31 - 44	Kernstadt/Stadtteile	3	17	1,5 - 3,3	2,2	12,0 - 17,5	14,0
750- 930 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	75 - 79	Kernstadt	2	32	-	7,2	-	10,65
(290 - 1 100 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(21 - 34)	(Kernstadt)	(2)	(20)	(-)	(0,8)	(-)	(20,7)
(205 - 295 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(21 - 41)	(Stadtteile)	(4)	(26)	(2,3 - 3,1)	(2,7)	(14,9 - 18,7)	(16,3)
<b>- mit Werkstatt/Lager</b>								
240 - 400 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	41 - 50	Stadtteile	3	28	2,1 - 2,4	2,3	13,3 - 19,8	17,6
(95 - 1 195 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(25 - 67)	(Kernstadt)	(3)	(16)	(2,3 - 5,5)	(4,0)	(10,5 - 12,4)	(11,75)
<b>- mit Gaststätte</b>								
225 - 650 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	23 - 75	Kernstadt, ohne Geschäftslagen Ia/b	4	18	-0,35 - 3,9	2,2	12,1 - 15,8	13,85
(165 - 600 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(32 - 69)	(Kernstadt, ohne Geschäftslagen Ia/b)	(6)	(22)	(1,3 - 3,6)	(2,7)	(12,3 - 17,9)	(15,25)
(230 - 430 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(46 - 62)	(Stadtteile)	(3)	(22)	(4,5 - 6,0)	(5,35)	(9,3 - 12,9)	(10,7)

Nutzung Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr)	gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr)	Lage (Vorjahr)	Zahl der Fälle (Vorj.)	durch- schnittl. RND (Vorjahr)	Liegenschaftszins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/Rohertrag	
					Spanne (Vorjahr)	Mittel	Spanne (Vorjahr)	Mittel
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>								
<b>- mit Laden</b>								
210 - 325 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	60 - 70	Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIa/b	2	21	-	0,4	-	19,6
2 890 - 10 135 Wohn-/Nutzfl.	70 - 82	Kernstadt, Innenstadt IIa und City/Außen	2	30	-	5,35	-	12,85
160 - 365 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	31 - 36	Kernstadt	4	19	-0,1 - 1,9	1,2	13,4 - 18,0	16,1
200 - 950 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	33 - 48	Stadtteile	2	15	-	0,8	-	15,7
910 - 1 015 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.	65 - 84	Stadtteile	2	28	-	4,8	-	12,0
(210 - 445 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(49 - 60)	(Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIb )	(3)	(15)	(-0,95 - 3,2)	(1,5)	(12,3 - 16,3)	(14,0)
(305 - 1 985 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(17 - 42)	(Kernstadt)	(3)	(17)	(2,2 - 4,25)	(2,9)	(11,4 - 12,4)	(12,0)
(200 - 240 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfl.)	(35 - 44)	(Stadtteile)	(2)	(21)	(-)	(3,8)	(-)	(13,3)
<b>Geschäftshaus</b>								
<b>- mit Gastronomie, Laden oder Werkstatt</b>								
1 880 - 2 140 m <sup>2</sup> Nutzfläche	100	Kernstadt und Stadtteile im GE	2	23	-	7,7	-	8,75
<b>(- mit Laden, Gastronomie, Büro)</b> (11 455 - 24 430 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt, teilweise im GE)	(2)	(47)	(-)	(9,8)	(-)	(8,6)
<b>- mit Laden</b>								
4 000 - 5 035 m <sup>2</sup> Nutzfläche	100	Kernstadt IIa und City	2	16	-	5,0	-	10,8
(1 060 - 1 880 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	(100)	(Stadtteile, überwiegend im GE)	(3)	(23)	(5,0 - 7,3)	(6,4)	(7,0 - 15,4)	(11,2)
<b>- mit Büro</b>								
720 - 5 375 m <sup>2</sup> Nutzfläche	100	Kernstadt	2	50	-	4,4	-	17,4
140 - 1 070 m <sup>2</sup> Nutzfläche	100	Stadtteile	2	25	-	4,2	-	12,65
(835 - 5 500 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt und Stadtteile, überw. im GE)	(3)	(38)	(7,45 - 8,15)	(7,8)	(8,6 - 10,6)	(9,6)
<b>Gewerbe</b>								
<b>(- Dienstleister (überw. KFZ))</b> (1 825 - 4 390 m <sup>2</sup> Nutzfläche)								
(100)	(100)	(Kernstadt)	(2)	(19)	(-)	(3,6)	(-)	(12,6)
<b>- Dienstleister/Produktionsbetriebe</b>								
310 - 585 m <sup>2</sup> Nutzfläche	100	Kernstadt	3	35	4,9-6,1	5,5	12,4-14,7	13,5
1 590 - 15 980 m <sup>2</sup> Nutzfläche	100	Kernstadt	2	26	-	5,8	-	12,0
(3 610 - 6 760 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt)	(2)	(17)	(-)	(6,8)	(-)	(9,3)
(650 - 1 000 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	(100)	(Stadtteile)	(2)	(27)	(-)	(4,0)	(-)	(15,3)

### 4.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992



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

Über den oben dargestellten Zeitraum von 24 Jahren ist in allen Teilbereichen bis zum Jahr 2002 der Trend kontinuierlich steigender Liegenschaftszinsen ablesbar, die sich allgemein ab dem Jahr 2003 in einem jeweils engen Korridor seitwärts bewegen und bis 2010 überwiegend stagnierten.

Im Jahr 2014 hat sich der Trend der Vorjahre zu sinkenden LiZi in allen dargestellten Bereichen massiv verstärkt. Dies hat sich in 2015 außer bei den Gewerbeobjekten fortgesetzt. 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..

## 4.4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)

### 4.4.1 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 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 bei Neubau die tatsächlichen Kaufpreise, bei Wiederverkäufen oder ersatzweise die unten genannten Stellplatz-, Tiefgaragen- und Garagenpreise in Euro verwendet:

	Lage	Baujahr		
		bis 1984	1985 - 2013	Erstverkauf (Neubau)
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	9.000	13.000	17.500
	Stadtteile	7.500	10.500	15.000
Stellplatz	Kernstadt	5.000		7.500
	Stadtteile	4.500		7.000

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.

895 (Vorjahr 766) Wohnungen 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.

#### 4.4.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2015

##### Füllschema der Zeilen:

1. Anzahl der geeigneten Verträge
2. Durchschnittspreis: Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche
3. Bereichsgrenzen in Euro/m<sup>2</sup>
4. Abweichung der Bereichsgrenzen/ Bereichsuntergrenze vom Mittelwert in %
5. Durchschnittliche Wohnlage (= Schulnote x 10)

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baujahr bis 1964		Baujahr 1965 – 1974	Baujahr 1975 – 1984	Baujahr 1985 – 1994	Baujahr 1995 – 2004	Baujahr 2005 – 2013	Baujahr 2014 – 2016	SENIOREN- WOHNANLAGE Baujahr 1996 – 2000	SENIOREN- WOHNANLAGE Baujahr 2016
	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	teilweise grundlegend erneuert	WE mit 1 Garage	Wiederverkäufe WE mit 1 Garage	Erstverkäufe WE mit 1 Garage	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	Erstverkäufe mit 1 Garage			
≤ 40	4 <b>966</b> 833 – 1.154 14 – 19 40	9 <b>1.668</b> 1.026 – 2.500 38 – 50 37	9 <b>1.557</b> 1.071 – 2.225 31 – 43 31	6 <b>1.627</b> 1.270 – 1.793 22 – 10 36	8 <b>1.917</b> 1.448 – 2.250 24 – 17 32	4 <b>2.003</b> 1.583 – 2.475 21 – 24 25	- <b>3.336</b> 2.769 – 3.759 17 – 13 32	41 <b>3.336</b> 2.769 – 3.759 17 – 13 32	- <b>2.246</b> 1.896 – 2.674 16 – 19 33	- <b>3.788</b> 3.274 – 4.188 14 – 11 33
	> 40 – 60	12 <b>968</b> 750 – 1.188 23 – 23 37	48 <b>1.448</b> 1.060 – 2.117 27 – 46 38	23 <b>1.524</b> 942 – 2.000 38 – 31 35	15 <b>1.731</b> 1.245 – 2.408 28 – 39 31	41 <b>1.820</b> 1.188 – 2.818 35 – 55 31	16 <b>2.182</b> 1.500 – 3.125 31 – 43 26	59 <b>3.424</b> 2.816 – 4.393 18 – 28 33	6 <b>2.246</b> 1.896 – 2.674 16 – 19 33	- <b>3.788</b> 3.274 – 4.188 14 – 11 33
> 60 – 80	5 <b>973</b> 781 – 1.164 20 – 20 31	65 <b>1.653</b> 1.097 – 2.300 34 – 39 33	62 <b>1.693</b> 1.053 – 2.734 38 – 61 31	15 <b>1.862</b> 1.328 – 2.474 29 – 33 29	33 <b>2.104</b> 1.512 – 2.898 28 – 38 29	24 <b>2.388</b> 1.645 – 3.333 31 – 40 30	49 <b>3.553</b> 2.793 – 4.912 21 – 38 30	10 <b>2.624</b> 2.307 – 2.857 12 – 9 29	10 <b>2.624</b> 2.307 – 2.857 12 – 9 29	11 <b>3.788</b> 3.274 – 4.188 14 – 11 33
	> 80 – 110	2 <b>982</b> - - 33	43 <b>1.593</b> 1.012 – 2.351 36 – 48 34	35 <b>1.677</b> 1.170 – 2.037 30 – 21 30	38 <b>1.682</b> 1.238 – 2.206 26 – 31 28	12 <b>2.116</b> 1.298 – 2.744 39 – 30 25	13 <b>2.392</b> 2.035 – 2.874 15 – 20 25	103 <b>3.344</b> 2.594 – 4.706 22 – 41 29	18 <b>2.759</b> 1.807 – 3.476 35 – 26 28	18 <b>2.759</b> 1.807 – 3.476 35 – 26 28
> 110	- <b>1.485</b> 1.187 – 2.016 20 – 36 32	9 <b>1.485</b> 1.187 – 2.016 20 – 36 32	4 <b>1.913</b> 1.295 – 2.564 32 – 34 22	4 <b>1.989</b> 1.870 – 2.096 6 – 5 26	6 <b>2.338</b> 1.623 – 3.107 31 – 33 20	2 <b>2.624</b> - - 21	4 <b>3.533</b> 2.598 – 4.669 26 – 32 28	4 <b>2.949</b> 2.784 – 3.350 6 – 14 24	4 <b>2.949</b> 2.784 – 3.350 6 – 14 24	23 <b>3.533</b> 2.598 – 4.669 26 – 32 28

Grafische Darstellung  
siehe nächste Seite

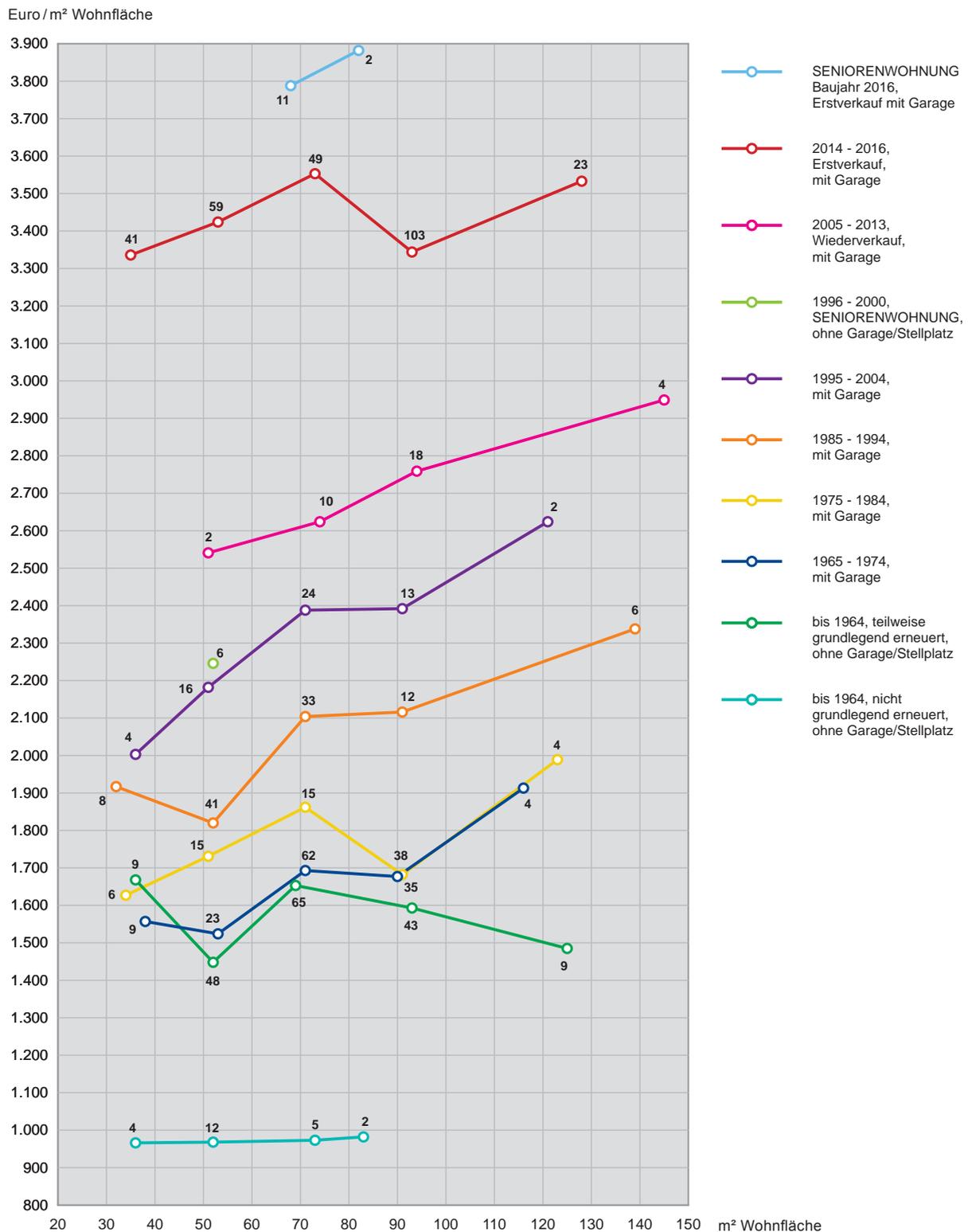
(1) Enthält einige Penthauswohnungen.

(2) Zimmer in Studentenwohnheim nicht enthalten.

(3) Zur Erhöhung der Aussagekraft des Mittelwertes und des Kaufpreibereiches ist je ein Ausreißer, der mehr als 25% von der oberen Bereichsgrenze abweicht, nicht enthalten.

**Eigentumswohnungen:**

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



### 4.4.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

#### Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:

Der Einfluss der Wohnlage auf den Preis wurde in verschiedenen Baujahr- und Wohnflächenberei-

chen anhand der Kaufpreise der Jahre 2013 bis 2015 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 2015 (Vorjahr)	- (1,25)	1,1 (1,15)	1,07 (1,09)	1,04 (1,04)	1,00 (1,00)	0,96 (0,96)	0,93 (0,92)	0,9 (0,89)	0,85 (0,87)

### 4.4.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

- Die meisten Wohnungen wurden im Wohnflächenbereich 60 – 80 m<sup>2</sup> verkauft. Nur ganz knapp dahinter belegte der Bereich 80 – 110 m<sup>2</sup> den zweiten Platz.
- Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Größe der Wohnung ist auch wieder feststellbar. Es gilt fast durchgängig: Je größer die Wohnung, desto höher der Quadratmeterpreis.
- Je älter die Wohnungen, desto niedriger die Wohnflächenpreise. Ausnahmen bilden Wohnungen, die **grundlegend** erneuert wurden. Diese können Preise bis zum Neubaupreisniveau erreichen.
- 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 61 %. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Im Durchschnitt liegen ca. 80 % der Kaufpreise in einem Bereich von +/- 20 % um den jeweiligen Mittelwert.
- In der Regel sind Wohnungen in kleineren Gebäuden mit 1 – 6 WE teurer als in großen Wohnblöcken.
- In Gebäuden mit Aufzug liegen die Preise von EG-Wohnungen in der Regel ca. 2 % unter OG-Wohnungen. In Gebäuden ohne Aufzug ist kein Unterschied feststellbar. Die Preise von Penthauswohnungen liegen mindestens 15 % über den OG-Wohnungen.
- Die Preise von Neubauwohnungen liegen in der Kernstadt unabhängig von der Größe mindestens 10 % über den inneren Stadtteilen. Derselbe Preisunterschied zwischen Kernstadt und inneren Stadtteilen besteht auch unabhängig vom Baujahr bei Wohnungsgrößen unter 40 m<sup>2</sup>. In Biberach, Kirchhausen und Klingenberg (äußere Stadtteile) liegen die Preise in allen Bereichen um ca. 10 % unter dem jeweiligen Mittelwert.

Bewertungsbeispiel:

<b>Bereichsobergrenze</b>	Merkmale	beste Lage, Penthauswohnung mit Aufzug, beste Ausstattung, hochwertige Einbauküche, 1 – 6 WE im Gebäude, nicht vermietet
<b>Bereichsuntergrenze</b>		schlechte Lage, EG-Wohnung ohne Gartenanteil, einfache Ausstattung, Wohnblock mit > 36 WE, vermietet

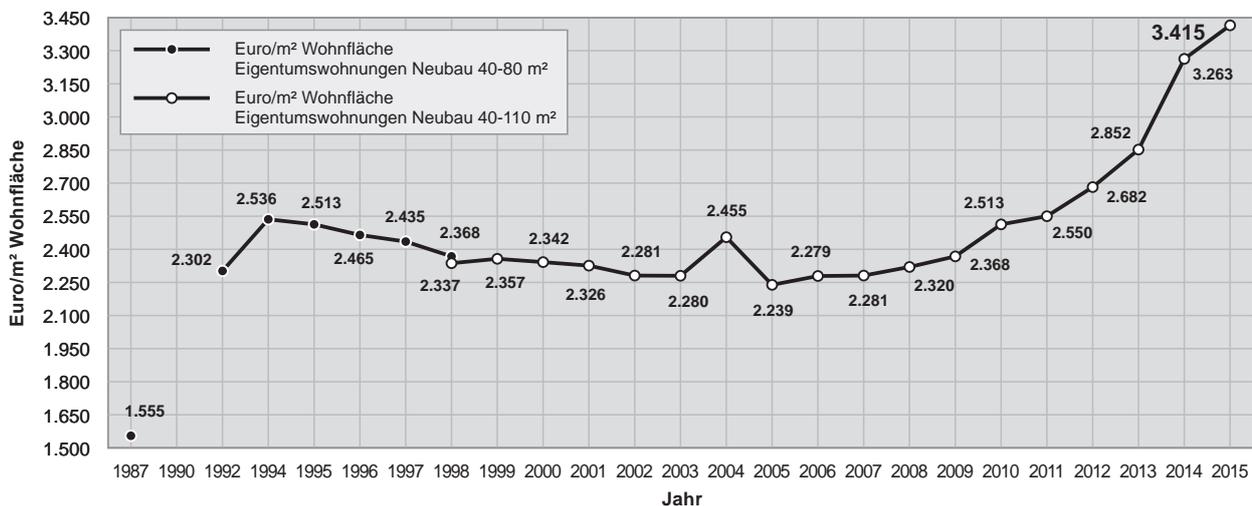
#### 4.4.5 Indexreihe für Preise für Neubaueigentumswohnungen (40 – 110 m<sup>2</sup>)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubaueigentumswohnungen** ohne Seniorenwohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche stieg um 4,7% von

3.263,- Euro auf 3.415,- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der seit 2006 anhaltende stetige Aufwärtstrend hat sich fortgesetzt.

#### Indexreihe Neubaueigentumswohnungen

Neubauten im Jahr	Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche in Euro/m <sup>2</sup> inkl. Garage		Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
	40 – 80 m <sup>2</sup>	40 – 110 m <sup>2</sup>		
1987	1.555,-		100,00	-
1991	2.163,-		139,10	+ 39,1 %
1992	2.302,-		148,04	+ 6,4 %
1993	2.413,-		155,18	+ 4,8 %
1994	2.536,-		163,09	+ 5,1 %
1995	2.513,-		161,61	- 0,9 %
1996	2.465,-		158,52	- 1,9 %
1997	2.435,-		156,59	- 1,2 %
1998	2.368,-	2.337,-	150,29	- 4,0 %
1999		2.357,-	151,58	+ 0,9 %
2000		2.342,-	150,61	- 0,6 %
2001		2.326,-	149,58	- 0,7 %
2002		2.281,-	146,69	- 1,9 %
2003		2.280,-	146,62	- 0,0 %
2004		2.455,-	157,88	+ 7,7 %
2005		2.239,-	143,99	- 8,8 %
2006		2.279,-	146,56	+ 1,8 %
2007		2.281,-	146,69	+ 0,1 %
2008		2.320,-	149,20	+ 1,7 %
2009		2.368,-	152,28	+ 2,1 %
2010		2.513,-	161,61	+ 6,1 %
2011		2.550,-	163,99	+ 1,5 %
2012		2.682,-	172,48	+ 5,2 %
2013		2.852,-	183,41	+ 6,3 %
2014		3.263,-	209,84	+ 14,4 %
2015		3.415,-	219,61	+ 4,7 %



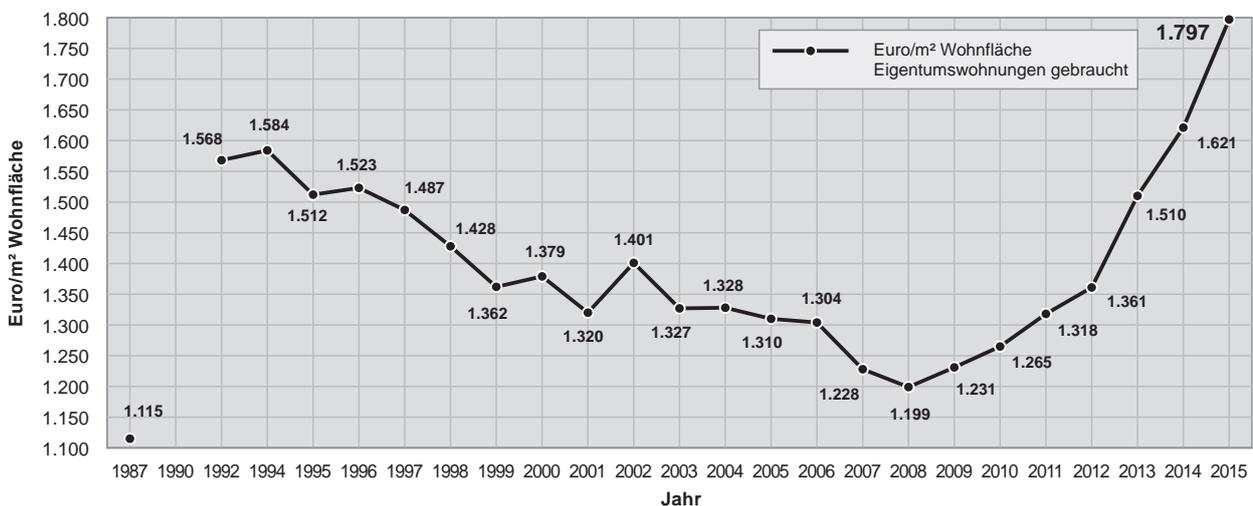
#### 4.4.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis aller gebrauchten Wohnungen ohne Seniorenwohnungen und ohne die neu grundlegend erneuerten Altbauwoh-

nungen setzte den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 10,9% auf 1.797,- Euro/m<sup>2</sup>.

#### Indexreihe Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Jahr	Durchschnittspreis in Euro/m <sup>2</sup>	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
1987	1.115,-	100,00	-
1991	1.507,-	135,16	+ 35,2 %
1992	1.568,-	140,63	+ 4,1 %
1993	1.573,-	141,08	+ 0,3 %
1994	1.584,-	142,06	+ 0,7 %
1995	1.512,-	135,61	- 4,6 %
1996	1.523,-	136,59	+ 0,7 %
1997	1.487,-	133,36	- 2,4 %
1998	1.428,-	128,07	- 4,0 %
1999	1.362,-	122,15	- 4,6 %
2000	1.379,-	123,68	+ 1,3 %
2001	1.320,-	118,39	- 4,3 %
2002	1.401,-	125,65	+ 6,1 %
2003	1.327,-	119,01	- 5,3 %
2004	1.328,-	119,10	+ 0,1 %
2005	1.310,-	117,49	- 1,4 %
2006	1.304,-	116,95	- 0,5 %
2007	1.228,-	110,13	- 5,8 %
2008	1.199,-	107,53	- 2,4 %
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 %



#### 4.4.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

Es wurde der Wohnflächenbereich 60 – 110 m<sup>2</sup> 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.

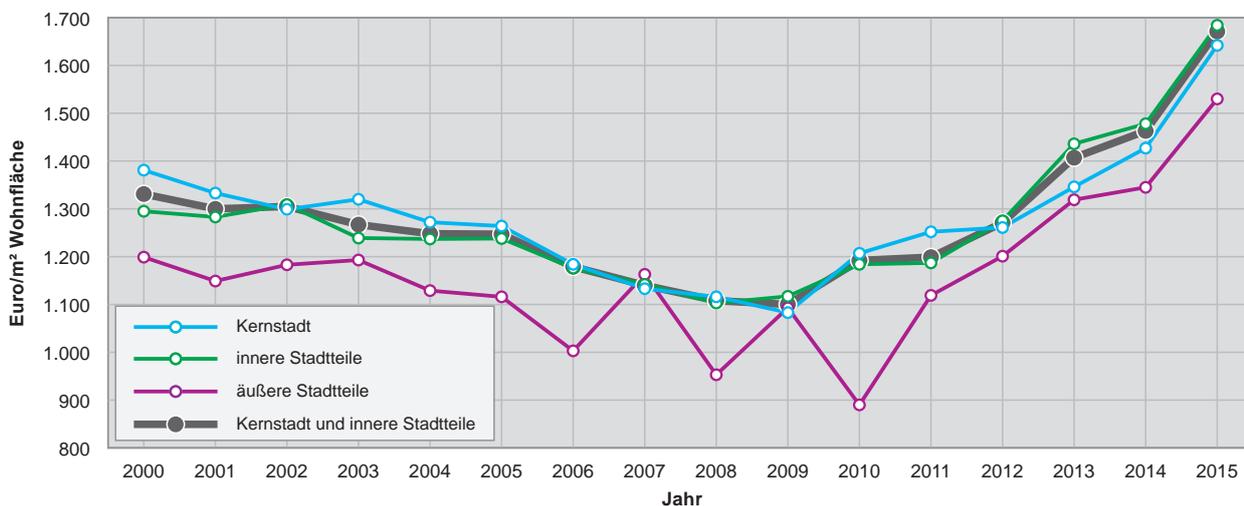
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup>	Wohnlage	Indexreihe (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
2000	67	1.331,-		100,0	-
2001	69	1.300,-		97,7	- 2,3 %
2002	55	1.305,-		98,1	+ 0,4 %
2003	67	1.267,-		95,2	- 2,9 %
2004	65	1.248,-		93,8	- 1,5 %
2005	97	1.247,-		93,7	0 %
2006	66	1.179,-		88,6	- 5,4 %
2007	95	1.140,-		85,7	- 3,3 %
2008	86	1.108,-	29,2	83,3	- 2,8 %
2009	76	1.100,-	31,0	82,6	- 0,7 %
2010	88	1.192,-	31,4	89,6	+ 8,4 %
2011	74	1.199,-	29,5	90,1	+ 0,6 %
2012	92	1.271,-	30,5	95,5	+ 6,0 %
2013	79	1.407,-	30,0	105,7	+ 10,7 %
2014	98	1.463,-	30,1	109,9	+ 4,0 %
2015	87	1.671,-	30,7	125,5	+ 14,2 %

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 14%.

Wesentliche Preisunterschiede zwischen der Kernstadt und den inneren Stadtteilen bestanden wie in den Vorjahren nicht mehr. Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2015 ca. 8% unter denen der Kernstadt/inneren Stadtteile.

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

#### Entwicklung Wohnflächenpreis, Baujahr 1965 – 1974, 60 – 110 m<sup>2</sup>



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

siehe Anlage 5 – Seite 67

## 5. Richtwertliste für Wohn-, Gewerbe-, Industriegebiete und landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2014/01.01.2015

### 5.1 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, Übersichten über die Bodenrichtwerte**

(1) Bodenrichtwerte sind für baureifes Land oder einen anderen, für ein Gebiet typischen Entwicklungszustand zu ermitteln, soweit genügend Verkaufsfälle **(x)** angefallen sind. Es ist bei baureifem Land zu kennzeichnen, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland oder auf Zwischenstufen beziehen. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen; sie können zusätzlich auf andere geeignete Vergleichsmaßstäbe bezogen werden.

**Anmerkung (x):**

»Genügend Verkaufsfälle« bedeutet nicht, dass diese Kauffälle in dem Gebiet angefallen sein müssen, für das der Bodenrichtwert ermittelt werden soll, oder dass die Preise neuesten Datums sein müssen, insbesondere bedeutet es auch nicht, dass die gehandelten Grundstücke weitgehend die Zustandsmerkmale des typischen Grundstücks, für das der Richtwert ermittelt werden soll, haben müssen. Vielmehr genügt es, dass durch sachverständige Würdigung der Kaufpreise auf die zu ermittelnden Richtwerte geschlossen werden kann.

(2) Bodenrichtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken zu ermitteln, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben.

(3) Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln, in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu geben sowie dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

### 5.1.1 Erschließungskosten

Bezieht sich der Richtwert auf erschließungs-kostenfreies Bauland, so sind folgende Beiträge darin enthalten:

- Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 08.12.1997, Fassung 14.11.2013.
- Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragsatzung vom 27.06.2006 mit Änderung vom 31.03.2011.
- Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a-c BauGB vom 28.07.1999.

## 5.2 Richtwertliste für Bauflächen zum 31.12.2014/01.01.2015

### 5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Die Richtwerte beziehen sich bei Wohnbauflächen außer bei Geschosswohnungsbau (GB) auf eine Standardgrundstücksgröße von 500m<sup>2</sup> bei freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern, 300m<sup>2</sup> bei Doppelhäufigkeiten/Reiheneckhäusern und 200m<sup>2</sup> bei Reihenmittelhäusern.

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2015	bei GFZ	bezogene Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
<b>Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete</b>						
<b>HN - Innenstadtkern</b>						
Geschäftslageklasse I a, Fleiner Straße	1.101	MK	2.900,-	2,2-3,0		
Geschäftslageklasse I b	1.102	MK	1.850,-	2,2-3,0		
Geschäftslageklasse II a	1.201	MK	1.200,-	2,2-3,0		
Geschäftslageklasse II b	1.202	MK	900,-	2,2-3,0		
Innenstadtkern, nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstrassen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpassagen	1.100	MK	630,-	2,2-3,0		
<b>HN - Mitte</b>						
Östlicher Alleestreifen, ohne Vordergrundstücke und nördlicher Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße	1.110	MK	550,-	1,8-3,0		
Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront	1.382	MK	550,-	1,8-3,0		
Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront	1.420	MI	400,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich	1.122	MI	445,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich	1.121	MI	430,-	1,5		
Östlich der Oststraße/nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie	1.190	WB	405,-	1,3		
Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße	1.200	WA	355,-	0,7		
Werderstraße	1.330	MI	345,-	1,5		
Südlich Happelstraße bis Schmollerstraße (ehemals Südbahnhof)	1.331	WA	440,- GB	1,1		
Westlich Weststraße bis Wacksstraße	1.370	MI	295,-	1,5		
Bahnhofvorstadt	1.381	MI	400,-	1,5		
<b>HN - Ost</b>						
Alexanderstraße/Fichtestraße	1.220	WA	490,-	0,6	650	300
Hundsbergstraße/Robert-Mayer-Straße/Armsündersteige	1.230	WR	470,-	0,6	650	300
Rampachertal/Beutingerstraße/Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich	1.240	WR	495,-	0,6	650	300
Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich	1.241	WR	545,-	0,6	650	300
August-Lämmle-Straße/Hermann-Hesse-Straße	1.250	WR	460,-	0,6	650	300
Schirrmannstraße, östlich der Jugendherberge	1.210	WR	350,-	0,6		
Virchowstraße/Von-Witzleben-Straße	1.260	WR	515,-	0,6	650	300
Köhlstraße/Nürnberger Straße/Im Stahlbühl	1.270	WA	460,-	0,6	650	300
Im Gemmingstal/nördl. Rieslingstraße/westl. Dinkelsbühler Straße/Waiblingerstraße bis Pfizerstraße	1.290	WA	440,-	0,7		
Am Seelesberg westlicher Bereich/Einsteinstraße/	1.280	WA	390,-	0,7		
Im Wannental/Ulrich-Stechele-Straße/Friedrich-Niethammer-Straße	1.282	WA	430,- GB	1,0		
Semmelweisstraße/Am Seelesberg östlicher Bereich	1.281	WA	495,-	0,6		
Badenerhof, Will-Schaber-Straße	1.390	WA	430,-	0,7		
	1.391	WA	450,- GB	1,1		
<b>HN - Süd</b>						
Blücherstraße/Habrechtstraße/Winzerstraße	1.300	WA	410,-	0,6		
Im Kohlpfad/Gruppenbacher Straße	1.310	WA	375,-	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.320	WA	355,-	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße/Sontheimer Straße/Freiligrathstraße	1.340	MI	400,-	1,5		
Bietigheimer Straße/westlich Friedrich-Dürr-Straße/Am Hohrain	1.350	WR	400,-	0,7		
Schoettlestraße und Neckarhalde	1.360	WA	410,-	1,1		
Herbert-Hoover-Siedlung	1.400	WA	355,-	0,9		

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2015	bei GFZ	bezogene Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
<b>Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete</b>						
<b>HN – Nord</b>						
<u>Äußerer nördlicher Stadtring:</u>						
Nordstraße/Villmatstraße (Sanierungsgebiet)	1.131	WB	410,- SU *	1,3		
Nordbergstraße/Sichererstraße/Dammstraße/ untere Wartbergstraße (Sanierungsgebiet)	1.132	MI	355,- SU *	1,5		
Schaeuffelenstraße (Sanierungsgebiet)	1.133	MI	345,- SU *	1,5		
Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße/Bahnlinie	1.140	MI	285,-	1,5		
Südwestlich Schickhardtstraße/nördlich Burenstraße/Tscherningstraße/ Mettelbachstraße	1.150	WA	355,-	0,8		
Nördlich Schickhardtstraße/Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige	1.160	WA	445,-	0,7	650	300
Im Breitenloch/Kübelstraße/Krämerstraße	1.170	WA	410,-	0,7		
Haller Straße/südlich Paul-Göbel-Straße	1.180	WR	355,-	0,7		
Östlich Neckarsulmer Straße/Alfred-Minner-Straße	1.410	WA	240,-	0,8		
Christophstraße/Goppeltstraße/Industrieplatz	1.430	MI	180,-	1,0	400	200
Nordberg/Karl-Reibel-Ring	1.440	WA	515,-	0,7	650	300

\* SU = sanierungsunbeeinflusster Wert

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2015	bei GFZ	bezogene Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
<b>Richtwertzonen für Wohngebiete</b>						
<b>Neckargartach</b>						
Falter, Biberacher Straße/Falterhecklesweg bis Friedhof	2.100	WA	320,-	0,7		
Östlich Friedhof/Rolandstraße	2.110	WA	275,-	0,8		
Im Schlegelgrund/Jakob-Haspel-Straße/Hegelstraße	2.120	WA	320,-	0,7		
Böllinger Straße/Obereisesheimer Straße	2.140	MI	175,-	0,7		
Ortskern bis Wimpfener Straße/Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße	2.130	MI	215,-	0,9	400	200
Widmannstraße/Siedlungsweg/Leinbachstraße/Liebermannstraße	2.160	WA	300,-	0,7		
Südlich Sachsenäckerstraße/In der Steig/Im Fleischbeil	2.170 2.171	WR	340,- 360,- GB	0,7 0,9		
Böckinger Straße, ab Neckarhalle entlang der Neckartalstraße	2.190	MI	175,-	0,7		
<b>Sontheim</b>						
Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße	3.100	WA	360,-	0,7		
Max-Planck-Straße/Robert-Bosch-Straße	3.160 3.161	WA	315,- 360,- GB	0,8 1,2	400	200
Südlich Staufenbergstraße/Sommerau/Hofwiesenstraße	3.110	WA	370,-	0,7		
Friedrich-Ackermann-Straße/Agnese-Schebest-Straße	3.120	WA	400,-	1,1	400	200
Kolpingstraße bis Raidweg	3.130	WA	315,-	0,8		
Ortskern	3.140	MI	275,-	1,0	400	200
Westlich Lutzstraße/Lauffener Straße	3.150	WA	300,-	0,8		
<b>Biberach</b>						
Brahmsstraße/Verdistraße/Franz-Lehar-Straße	4.100	WA	285,-	0,7		
Panoramastraße/Bibersteige/Hahnenäckerstraße	4.110	WA	270,-	0,7		
Im Dachlet/Im Hinterstahl/Wilhelm-Flinspach-Straße	4.120	WA	270,-	0,7		
Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße	4.130	MI	185,-	0,8	400	200
Maustal	4.140	WA	240,-	0,7		
Kehrhütte	4.152	WA	240,-	0,3		
	4.150		270,-	0,7		
	4.151		285,- GB	1,0		

Stadtteil	Zonen- nummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2015	bei GFZ	bezogene Grund- stücksgröße m <sup>2</sup>	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
<b>Richtwertzonen für Wohngebiete</b>						
<b><u>Böckingen</u></b>						
Wasserturm / Eduard-Bader-Straße	5.100	WA	420,-	0,6		
Im Jockele / Kappelfeldle / Jäckleinstraße	5.110	WA	340,-	0,6		
Riegrafstraße / Keilstraße bis Sickingenstraße	5.120	WA	335,-	0,6		
Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße	5.130	WA	340,-	0,7		
Schanz / Schollenhalde	5.140	WR	340,-	0,7		
Heidenrain / westlich Landwehrstraße bis Limesstraße	5.151	WA	340,-	0,8		
Neckargartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße	5.152	WA	280,-	0,8		
Wilhelm-Leuschner-Straße	5.160	MI	225,-	1,3	400	200
Großgartacher Straße / Blumenstraße	5.280	MI	195,-	0,6		
Ortskern, nördlich Schuchmannstraße	5.170	MI	280,-	1,0	400	200
Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße	5.180	MI	260,-	1,0	400	200
Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße	5.190	MI	255,-	0,8		
Hanselmannstraße / Welschstraße	5.200	WR	320,-	0,7		
Florian-Geyer-Straße	5.210	WS	230,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße	5.220	WS	245,-	0,2	650	300
Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße	5.230	WA	340,-	0,7		
Haselter	5.240	WS	210,-	0,3	650	300
Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg	5.250	WA	205,-	0,7		
<b><u>Klingenberg</u></b>						
Neipperger Höhe	6.100	WA	245,-	0,6		
Wittumhalde / Schlüsseläcker	6.110	WA	300,-	0,8		
Raiffeisenstraße	6.120	WA	210,-	0,6		
Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch	6.130	MI	160,-	0,8	400	200
Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße	6.140	MI	150,-	0,6		
<b><u>Frankenbach</u></b>						
Maihalde, Panoramaweg / Burgundenstraße bis Teutonenstraße inklusive Neubaugebiet	7.100	WA	330,-	0,7		
Neuwiesenstraße	7.110	WA	300,-	0,6		
Im Krautgarten / Lückenstraße	7.120	WA	300,-	0,5		
Schleifweg / Steinaldestraße	7.130	WA	225,-	0,7		
Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße	7.140	WA	265,-	0,7		
Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße	7.150	WA	245,-	0,7		
Ortsmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würzburger Straße	7.160	MI	205,-	1,0	400	200
<b><u>Horkheim</u></b>						
Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße	8.100	WA	360,-	0,8		
Talheimer Straße bis Kelterweg	8.110	WA	295,-	0,7		
Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße	8.120	WA	280,-	0,7		
Ortskern	8.130	MI	265,-	0,8	400	200
Hossäcker, Albert-Debold-Straße	8.140	WA	340,-	0,7		
Bei dem Schloss	8.150	WA	370,-	0,3		
<b><u>Kirchhausen</u></b>						
Wittumweg / Teuerbrünne / Wormser Straße	9.100	WA	280,-	0,5		
Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße	9.120	WA	250,-	0,6		
Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße	9.130	WA	235,-	0,5		
Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße	9.150	MI	185,-	0,8	400	200

## 5.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

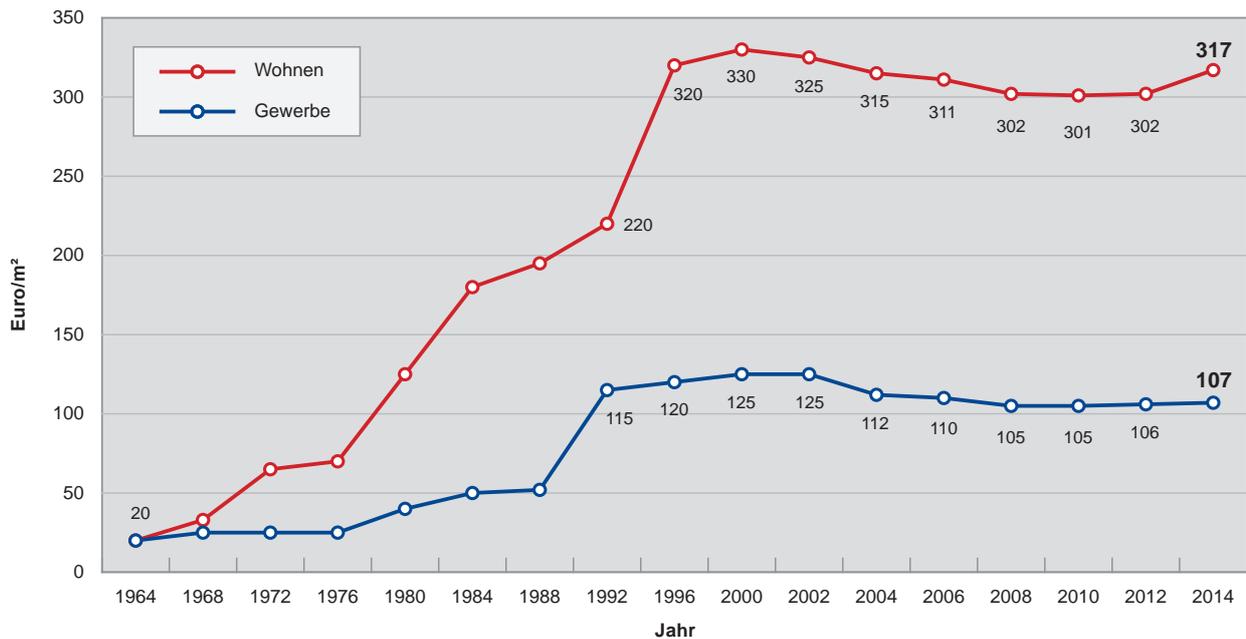
Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2015	bei GFZ
<b>Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete</b>				
<b>Heilbronn</b>				
Industriegebiet Osthafen, Sanierungsgebiet	1.900	GI	90,-	-
Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße	1.910	GI	120,-	-
Industriegebiet Neckar, südlich Hans-Seyfer-Straße bis Europaplatz - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.920	GI	130,-	-
	1.921	SO	225,-	-
Industriegebiet Kanalhafen / Hafestraße / Zukunftspark	1.930	GI	85,-	-
Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße	1.940	GE	120,-	-
Stuttgarter Straße / Kohlpfad - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.950	GE	140,-	-
	1.951	SO	225,-	-
Businesspark Schwabenhof, Lise-Meitner-Straße / Ferdinand-Braun-Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.960	GE	140,-	-
	1.961	SO	225,-	-
Knorrstraße	1.970	GI / GE	140,-	-
Südlich Olgastraße, Badstraße / Theresienstraße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.980	GI / GE	140,-	-
	1.981	SO	225,-	-
<b>Neckargartach</b>				
Böllinger Höfe / Wannenackerstraße / Pfaffenstraße	2.920	GI / GE	82,-	-
Neckarau / Buchener Straße / Mosbacher Straße	2.910	GI / GE	92,-	-
Östlich der Neckartalstraße, Im Neckargarten	2.930	SO	125,-	-
<b>Sontheim</b>				
Gewerbegebiet, Kreuzackerstraße / Heinrich-Hertz-Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	3.910	GE	115,-	-
	3.911	SO	225,-	-
<b>Biberach</b>				
Felix-Wankel-Straße	4.910	GE	70,-	-
Brunnenstraße	4.920	GE	70,-	-
Finkenberg	4.930	SO	120,-	-
<b>Böckingen</b>				
Böckingen-Nord, Neckargartacher Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	5.920	GE	125,-	-
	5.951	SO	225,-	-
Böckingen-West, Großgartacher Straße	5.910	GE	90,-	-
<b>Klingenberg</b>				
Theodor-Heuss-Straße	6.910	GE	70,-	-
<b>Horkheim</b>				
Amsterdamer Straße	8.910	GE	110,-	-
<b>Kirchhausen</b>				
Carl-Zeiss-Straße / Ernst-Abbe-Straße	9.910	GE	70,-	-

\* Flächen mit der Zulässigkeit von großflächigem Groß- oder Einzelhandel mit Verkaufsflächen > 800 m<sup>2</sup>

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

Ab 2009 ohne Wasserversorgungsbeitrag mit ca. 3,- Euro/m<sup>2</sup>

#### Durchschnitt aus Bodenrichtwerten (außer Innenstadtkern- und Geschäftslagen)



#### Indexreihen

Jahr	Wohnen Euro/m <sup>2</sup>	Index (1964 = 100)	Gewerbe Euro/m <sup>2</sup>	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

### 5.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2014/01.01.2015 in Euro/m<sup>2</sup>

Gemarkung	Acker	Grünland/Wiese	Baumwiese <sup>2)</sup>	Forstfläche/Wald <sup>2)</sup>	Weinberg <sup>1) 2)</sup>	Freizeit-/Gartengrundstücke (FGA) oder Kraut-/Kleingärten (KGA) <sup>2)</sup>	zugeordnete Grundstücksgröße
Biberach	<b>2,4</b> 4.010	<b>1,4</b> 4.020	<b>2,1</b> 4.030	<b>1,7</b> 4.040	-	<b>9,0</b> 4.070 FGA innerörtlich, z. B. Krähwiesen	350 m <sup>2</sup>
						<b>3,5</b> 4.071 FGA, z. B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg	1300 m <sup>2</sup>
Böckingen	<b>3,5</b> 5.010	<b>1,8</b> 5.020	<b>3,0</b> 5.030	-	<b>9,0</b> <sup>3)</sup> 5.050	<b>30,0</b> 5.070 FGA, südl./östl. der DB HN-S, z. B. Kappelwiesen	250 m <sup>2</sup>
						<b>13,5</b> 5.071 FGA, z. B. Weingartsweg	800 m <sup>2</sup>
						<b>7,0</b> 5.073 FGA verkehrsbelastet, z. B. Großgartacher Straße	400 m <sup>2</sup>
Frankenbach	nördl. <b>2,6</b> 7.010	<b>1,6</b> 7.020	<b>3,0</b> 7.030	<b>1,7</b> 7.040	-	<b>9,5</b> 7.070 FGA, z. B. Neuwiesen, Langwiesen, am Rotbach	800 m <sup>2</sup>
	südl. <b>3,5</b> 7.011					<b>4,5</b> 7.071 KGA, z. B. Beim hinteren Tor, am Leimbach	200 m <sup>2</sup>
Horkheim	<b>3,2</b> 8.010	<b>1,8</b> 8.020	<b>3,0</b> 8.030	-	<b>9,0</b> <sup>3)</sup> 8.050	<b>11,0</b> 8.070 FGA	450 m <sup>2</sup>
Kirchhausen	<b>1,9</b> 9.010	<b>1,4</b> 9.020	<b>2,1</b> 9.030	<b>1,7</b> 9.040	-	<b>11,0</b> 9.070 FGA innerörtlich, z. B. Bleichwiesen	250 m <sup>2</sup>
						<b>3,0</b> 9.071 KGA, z. B. Mittelkrautgärten	250 m <sup>2</sup>
						<b>3,0</b> 9.079 FGA, z. B. Schulbrunnenwiesen	350 m <sup>2</sup>
Klingenberg	<b>3,5</b> 6.010	<b>1,8</b> 6.020	<b>3,0</b> 6.030	-	<b>11,0</b> 6.050	<b>12,0</b> 6.070 FGA, z. B. Bruch/Böckinger	450 m <sup>2</sup>
Neckar-gartach	nördl. <b>2,8</b> 2.010	<b>1,6</b> 2.020	<b>3,0</b> 2.030	<b>1,7</b> 2.040	-	<b>11,0</b> 2.071 FGA Süd, z. B. Reißwiesen	400 m <sup>2</sup>
						<b>3,5</b> 2.070 KGA Süd, z. B. Krautgärten, Keidwiesen	150 m <sup>2</sup>
						<b>7,0</b> 2.072 FGA Nord, z. B. Froschberg	700 m <sup>2</sup>
Sontheim	<b>4,5</b> 3.010	<b>1,8</b> 3.020	<b>3,0</b> 3.030	<b>2,0</b> 3.040	Hangneigung: <b>10,0</b> Nordwest, 3.050 Nordost <b>13,5</b> Süd, West, 3.051 Ost	<b>16,0</b> 3.070 FGA zwischen L 1100 und L 1111, z. B. Linsbuckel, Metzgerjockele	1200 m <sup>2</sup>
						<b>12,0</b> 3.075 FGA zwischen L 1100 und L 1111, verkehrsbelastet, z. B. Wettenberg, Leimensteige	800 m <sup>2</sup>
						<b>14,0</b> 3.071 FGA zwischen Lauffener Straße und L 1100, z. B. Hätzenstein, Hagelsberger Weg, Deinenacker	600 m <sup>2</sup>
						<b>12,0</b> 3.074 FGA westlich Lauffener Straße z. B. Schozach, Weidach	300 m <sup>2</sup>
Heilbronn	<b>9,0</b> 1.010	<b>1,8</b> 1.020	-	<b>2,0</b> 1.040	Hangneigung: <b>12,0</b> Nordwest, 1.050 Nordost <b>15,0</b> Süd, West 1.051 Ost	<b>18,0</b> 1.070 FGA Ost, z. B. Burgmal, Buchernacker, Tannenwald, Limberg	1200 m <sup>2</sup>
						<b>11,0</b> 1.071 FGA Ost, verkehrsbelastet, z. B. Bürg, Ried, Staufener Weg	1200 m <sup>2</sup>
						<b>9,5</b> 1.074 FGA Nord, überwiegend immissionsbelastet, z. B. Stiftsberg, Schützenbrunnen, Stiefel	1000 m <sup>2</sup>

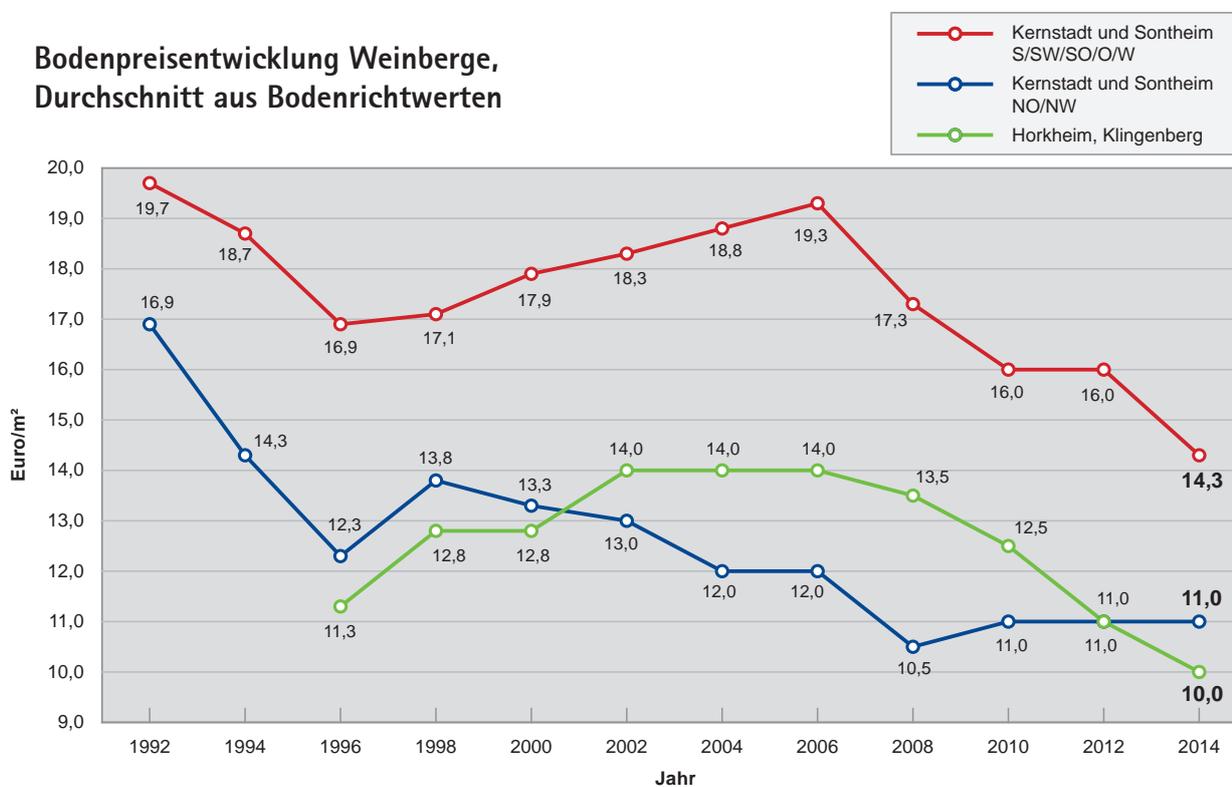
<sup>1)</sup> In den Werten mit Hangneigung S/W/O sind auch die Verkäufe in Reblage I mit Hangneigung NW/NO enthalten.

<sup>2)</sup> In den Richtwerten für Weinberg, Wald, Garten, Baumwiese ist der Aufwuchs enthalten.

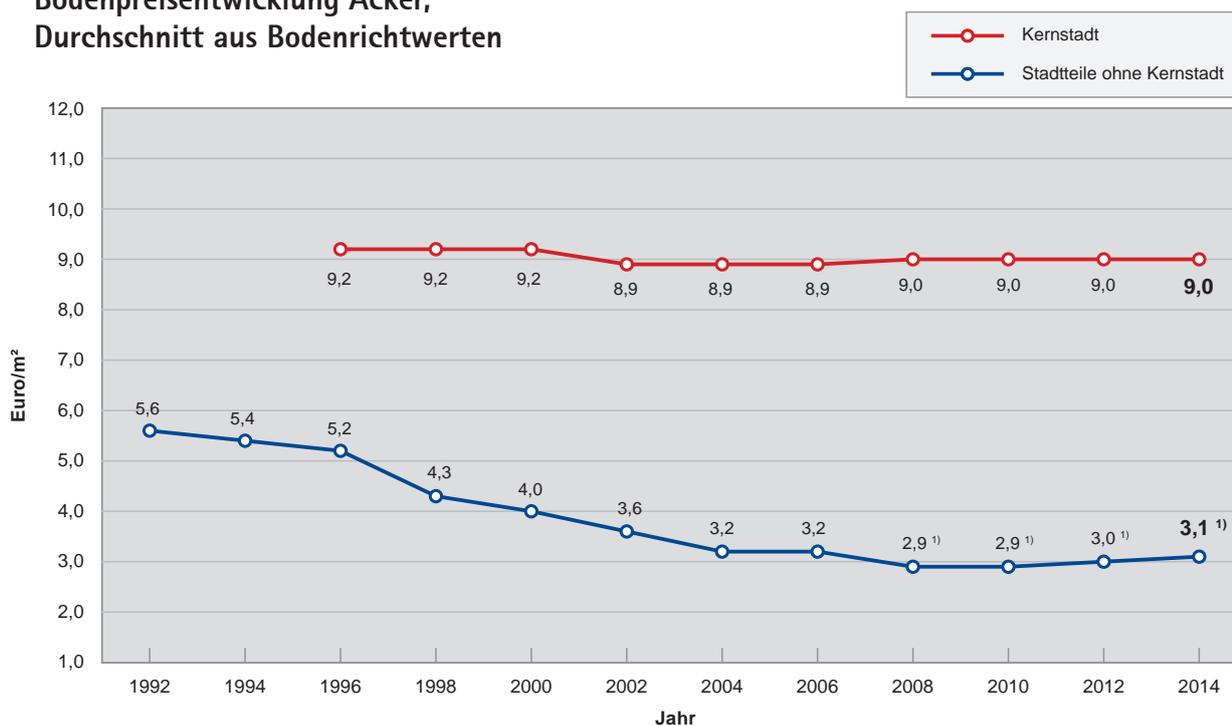
<sup>3)</sup> Die Bodenrichtwerte enthalten auch maschinell nicht bewirtschaftbare Steillagen.

### 5.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

#### Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



#### Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



<sup>1)</sup> Richtpreise für Frankenbach/Neckargartach geteilt in Nord und Süd. Es ist jeweils nur der Nordwert enthalten.

## 5.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler zum 31.12.2014/01.01.2015

Gemarkung	Richtwertgebiet	Bodenrichtwert 01.01.2015 Euro/m <sup>2</sup>	Erschließungskosten o = ohne m = mit
		<i>unterer Zahlenwert = Zonennummer</i>	
Biberach		<b>6,0</b> 4.800	o
Böckingen		<b>8,0</b> 5.800	o
Frankenbach		<b>7,0</b> 7.800	o
Horkheim		<b>7,0</b> 8.800	o
Kirchhausen		<b>6,0</b> 9.800	o
Klingenberg		<b>8,0</b> 6.800	o
Neckargartach		<b>8,0</b> 2.800	o
Sontheim		<b>10,0</b> 3.800	o
Heilbronn	z. B. Ried, Stiftsberg Staufenberger Weg	<b>35,0</b>  1.800 1.801	m
	Heilbronn Ost: z. B. Krumme Steige / Letten / Trappensee Östlich Raffeltersteige	<b>50,0</b>  1.802 1.803	m

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

## Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

Die Wohnlagenzuordnung ergibt sich aus einem beim Gutachterausschuss geführten, jedoch nicht veröffentlichten Wohnlagenregister nach Straße und Hausnummer. Die Wohnlageziffer entspricht dem Schulnotensystem multipliziert mit dem Faktor 10.

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

Wohnlage	Definition
<b>sehr gut</b> (10)	Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, 1- bis 2-geschossiger Bauweise, meist Landhaus- oder Villengebiet, bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten oder Aussichtslage. Gute Imagelage. (Z. B. Alexanderstraße / Dittmarstraße, Beutinger Straße, Karl-Wulle-Straße, Von-Witzleben-Straße; in den Stadtteilen z. B. Theodor-Zimmermann-Straße, Baltenstraße, Bei dem Schloss).
<b>gut</b> (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, Wagenburgstraße, Rühlingshäuser Straße, Panoramaweg, Verdistraße, Am Teuerbrünne)
<b>mittel</b> (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)
<b>einfach</b> (40)	Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung oder schon mit spürbarer Immissionsbelastung. (Z. B. Sontheimer Straße, Nordbergstraße / westl. Bereich der Dammstraße, Wacksstraße, Grimmstraße; in den Stadtteilen z. B. Klingenberger Straße, Böckinger Straße, Frankenbacher Straße, Saarbrückener Straße, Horkheimer Straße, Schlossstraße, Unterlandstraße). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.
<b>schlecht</b> (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. Ellwanger Straße, Neckarsulmer Straße; in den Stadtteilen z. B. Wilhelm-Leuschner-Straße, Brückenstraße)

## Definition des Gebäudezustandes

Zustand	Definition
<b>sehr gut</b> (10)	<b>Sehr guter Zustand der Immobilie</b> Neuwertig oder vollständig modernisiert.
<b>gut</b> (20)	<b>Insgesamt guter Zustand der Immobilie</b> Alle Instandhaltungen wurden rechtzeitig durchgeführt.
<b>mittel</b> (30)	<b>Insgesamt befriedigender Zustand</b> 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.
<b>mäßig</b> (40)	<b>Mäßiger Zustand</b> 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 Instandhaltungsstau bei Elektro- und Sanitärinstallationen, Böden, Decken, Türen).
<b>schlecht</b> (50)	<b>Mangelhafter Zustand der Immobilie</b> Es sind kurzfristig größere Investitionen für umfassende Modernisierungen nötig. Die Immobilie ist nicht oder nur noch eingeschränkt nutzbar.

## Mieten

- **Wohnungsmieten**

### Mietspiegel 2014 für die Stadt Heilbronn für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB  
Gültig ab 01.08.2014

- verkürzte Fassung -

Baujahr	Wohnfläche	bis 45 m <sup>2</sup>	46 – 60 m <sup>2</sup>	61 – 75 m <sup>2</sup>	76 – 90 m <sup>2</sup>	über 90 m <sup>2</sup>
vor 1960	Mittelwert	6,16	5,86	5,74	5,66	5,60
1960 – 1977	Mittelwert	7,61	6,13	5,99	6,10	5,93
1978 – 1994	Mittelwert	8,38	6,87	6,61	6,80	5,97
ab 1995	Mittelwert	8,27	7,52	7,48	6,95	7,02

Angaben in Euro / m<sup>2</sup> monatlich. Die Werte beziehen sich auf Nettokaltmieten.

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

Die Broschüre »Mietspiegel 2014« kann bei der Stadt Heilbronn für eine Schutzgebühr von 6,50 Euro erworben werden.

Zu diesem Mietspiegel ist auch eine ausführliche Dokumentation erhältlich, in der die Grundlagen und das Verfahren der Erstellung des Mietspiegels ausführlich erläutert werden. Enthalten sind auch Listen über die Mietwerte der einzelnen Mietspiegelfelder.

Diese Dokumentation ist für eine Schutzgebühr von 20 Euro (eventuell zuzüglich Versandkosten) erhältlich.

Auskünfte erteilt:

Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn  
Telefon: 07131-56 20 17

- **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 Mietpreisumfrage in den Geschäftslagen wurde im Herbst 2012 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auswertung dieser gewerblichen Mieten wurden bisher schon 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 Mietpreisrichtwertübersicht mit Mieten aus den Jahren 2010 bis 2015 enthält 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 bis IIb (Abgrenzung siehe Bodenrichtwertkarte) zusätzlich auf eine Nutzflächengröße von 100 m<sup>2</sup> 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 auf Einzelgrundstücke. Abweichungen der einzelnen Mieteinheit in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken in der Regel auch Abweichungen vom Mietpreisrichtwert. Insofern sind die angegebenen Werte nur als Anhalt zu verstehen und keine Angaben im Sinne eines Mietspiegels.

- **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 <sup>2</sup>	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
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
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
1 000	0,45	0,45	0,45
> 1 000	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 80-120m<sup>2</sup> i.d.R. mind. 6m Schaufensterfront  
bei 300-500m<sup>2</sup> mind. 10m Schaufensterfront
- Abschlag bei Eingangsstufen

- **Berechnungsbeispiel unter Berücksichtigung der Geschosslage und Größe**

- Daten:  
Geschäftslage Ib;  
UG, EG und 1. OG je 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) x  
URK der Ladengröße desselben Mieters  
gesamt = Monatsmiete
- Rechnung:  
(100 x 0,5 + 100 + 100 x 0,5) x 54,- Euro/m<sup>2</sup>  
x 0,78 = 8.424,- Euro

• Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn

Art der Nutzung	Zustand	Lage	Mietspanne in Euro	Mietpreisrichtwert in Euro/m <sup>2</sup> (Kaltmiete ohne MwSt.)	Nutzfläche
Laden		Innenstadt <sup>(1)</sup> Ia <sup>(7)</sup>	88 - 114	96	EG 100 m <sup>2</sup>
		Innenstadt Ib <sup>(7)</sup>	45 - 63	54	EG 100 m <sup>2</sup>
		Innenstadt IIa <sup>(7)</sup>	22 - 38	28	EG 100 m <sup>2</sup>
		Innenstadt IIb <sup>(7)</sup>	8 - 28	16	EG 100 m <sup>2</sup>
		Innenstadt III <sup>(4)</sup> / City <sup>(2)</sup>	6 - 17	10,5	EG 35 - 440 m <sup>2</sup>
		Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>kleine Flächen, inkl. Stellplätzen</small>	9,6 - 18,8	13,0	EG 35 - 105 m <sup>2</sup>
		City / Außen / Bö / So / Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>große Flächen, inkl. Stellplätzen</small>	5,3 - 11,2	8,1	EG 410 - 2 100 m <sup>2</sup>
		Außen <sup>(3)</sup> / Stadtteile	4,6 - 12,5	7,8	EG 25 - 170 m <sup>2</sup>
Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus im UG		Innenstadt Ia, Ib	3,5 - 7,5	5,5	-
		Innenstadt IIa und schlechter	2,0 - 4,0	2,5	-
Gaststätte		Innenstadt Ia - IIb	wie Laden, bis 20% Abschlag		
		Innenstadt III / City / Außen / Nebenzentrum im GE	4,5 - 17,0	10,0	35 - 2 000 m <sup>2</sup>
		Stadtteile	4,7 - 10,5	6,5	100 - 200 m <sup>2</sup>
Büro / Praxis	neu	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	8,0 - 11,9	10,1	ca. 300 m <sup>2</sup>
	gebraucht	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	4,0 - 9,7	6,7	ca. 350 m <sup>2</sup>
	gebraucht	GE / GI-Gebiet	3,0 - 6,0	4,5	ca. 200 m <sup>2</sup>
	gebraucht	Stadtteile	3,7 - 7,7	5,8	ca. 100 m <sup>2</sup>
Halle mit Büro / Sozialräume Ausstattung zum Teil mit Kranbahn, Hochregal o. Ä.		GE / GI-Gebiet	3,0 - 5,7 <sup>(5)</sup>	4,3	<sup>(6)</sup>
Werkstatt, tw. mit Büro, Halle, Lager		GE / GI / MI-Gebiet	2,1 - 5,7	3,9	<sup>(6)</sup>
Lager UG, OG, EG sehr einfach		GE / GI / MI-Gebiet und Außenbereich	0,5 - 2,7	1,2	<sup>(6)</sup>
Freilager	unbefestigt - überdeckt	GE / GI / MI-Gebiet	0,5 - 1,2	0,8	<sup>(6)</sup>
Garage / Tiefgarage		Innenstadt	35 - 80	60	
		City	30 - 70	50	
		Kernstadt außen	30 - 60	40	
		Stadtteile	25 - 50	35	
Stellplatz		Innenstadt	30 - 70	52	
		City	25 - 60	38	
		Kernstadt außen	20 - 35	28	
		Stadtteile	15 - 30	22	
		GE / GI-Gebiet	10 - 25	17	

- (1) »Innenstadt« umfasst den Bereich der alten Reichsstadt zwischen Altnecker und Allee.  
(2) »City« umfasst den Randbereich um die Innenstadt bis ca. Süd-/Ost-/Pestalozzistraße 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 = 5,5 Euro/m<sup>2</sup>  
ca. 6 - 8 m = 4,6 Euro/m<sup>2</sup>  
< 5 m = 3,8 Euro/m<sup>2</sup>  
(6) Miethöhe ist flächenunabhängig.  
(7) Geschäftslageklasse siehe Bodenrichtwertkarte.



