

Immobilienmarktbericht

2017

HEILBRONN

Immobilienmarkt 2016

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

Daten für die Wertermittlung 2017/2018

Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



Stadt Heilbronn
Vermessungs- und
Katasteramt

Immobilienmarktbericht

2017 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

Aufträge für Gutachten:

Herr Metzger Telefon: 07131/56-3617
Fax: 07131/56-2880
E-Mail: geodaten@stadt-heilbronn.de

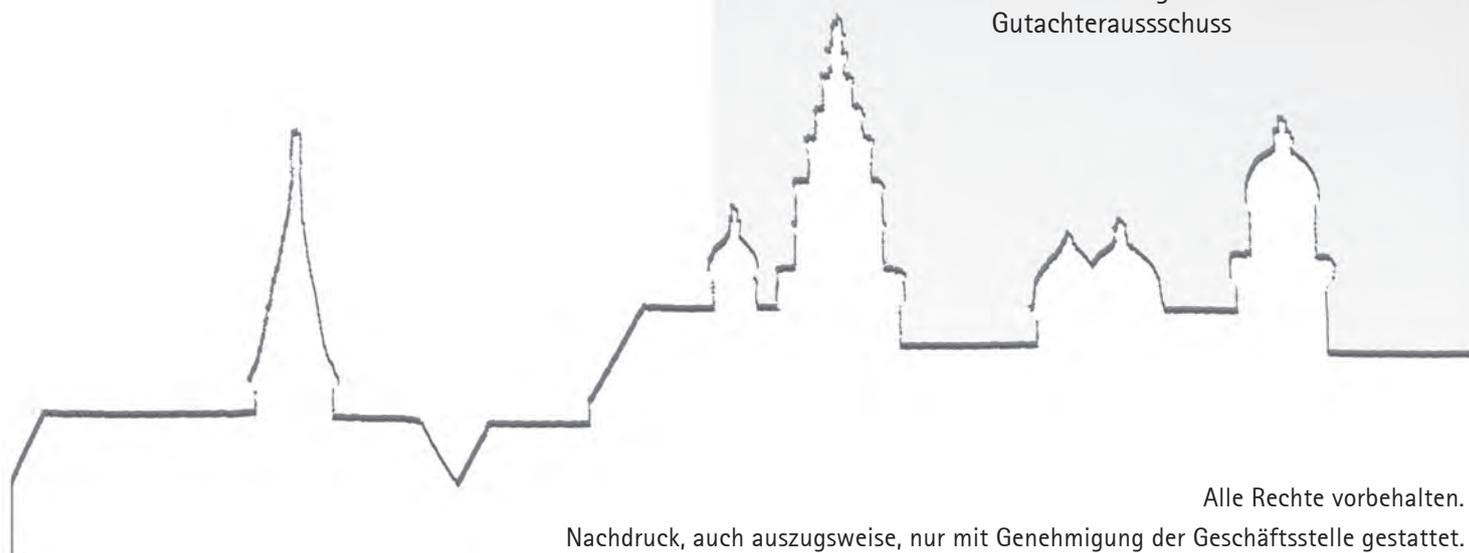
Preise:

aktueller Immobilienmarktbericht	35,- Euro
Richtwertkarte zum 31.12.2016, M 1:25 000	17,- Euro

Internet:

Informationen unter:

www.heilbronn.de ▶ Bauen & Wohnen
▶ Wertermittlung von Immobilien -
Gutachterausschuss



Alle Rechte vorbehalten.

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

Inhalt	Seite
Übersichtskarte der Stadtteile	4
1. Einleitung	5
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.3 Der Standort Heilbronn	7
2. Allgemeine Marktentwicklung	8
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge	8
2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen Kaufverträge 2016	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
3. Entwicklung in den Teilbereichen	11
3.1 Unbebaute Grundstücke	11
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
3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)	15
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	29
3.2.3.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	29
3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser	29
3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser	30
3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	30
3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude	30
3.2.5.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	30
3.3 Sondereigentum	31
3.3.1 Wohnungseigentum	31
3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993	31
3.3.2 Teileigentum	32
3.3.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung	32

Inhalt	Seite
3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte	32
3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum	32
3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	33
3.3.2.2.3 Offene Stellplätze	33
4. Sonstige erforderliche Daten nach § 9 - 14 ImmoWertV	34
4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl	34
4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser	35
4.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten	35
4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser	36
4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
4.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser (Gebäundefaktoren)	39
4.3.1 Datengrundlagen	39
4.3.2 Umrechnungskoeffizienten für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Datum bei »Doppel- / Reihenhaus«	40
4.3.3 Umrechnungskoeffizienten für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Datum bei »freistehend«	41
4.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	42
4.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten	42
4.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	43
4.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992	46
4.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebäundefaktoren)	47
4.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten	47
4.5.2 Wohnflächenpreise in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage	48
4.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage	50
4.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung	50
4.5.5 Indexreihe für Preise von Neubaueigentumswohnungen	51
4.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen	52
4.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps	53
4.6 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden für Ladengröße und Geschosslage	54
5. Richtwerte zum 31.12.2016	55
5.1 Allgemeines - Gesetzliche Grundlagen	55
5.1.1 Definition Erschließungskosten	56
5.2 Richtwerte für Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	57
5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete	57
5.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete	60
5.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964	61
5.3 Richtwerte für landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke	62
5.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992	63
5.4 Richtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler	64
Anlagen	65
Anlage 1 - Angesetzte Gesamtnutzungsdauern	65
Anlage 2 - Definition der Gebäudeausstattung	66
Anlage 3 - Definition der Wohnlagen	67
Anlage 4 - Definition des Gebäudezustandes	68
Anlage 5 - Mieten	69

1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2017 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 2016, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 9 ImmoWertV für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 31.12.2016.

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 2016 erstellte der Gutachterausschuss 88 (Vorjahr 96) Gutachten mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von 24,3 Millionen Euro (Vorjahr 34,4 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.-Finanzwirtin (FH) Sabine Grill-Gundacker · Amtsrätin, Finanzamt Heilbronn

Dipl.-Ing. (FH) Jeanette Mungenast · Bausachverständige, Finanzamt Heilbronn

1.3 Der Standort Heilbronn

Heilbronn ist Oberzentrum und der infrastrukturell hervorragend angebundene Schwerpunkt von Industrie, Handel und Gewerbe, sowie kultureller und administrativer Mittelpunkt des eigenständigen 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.	420
• 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 Neckarbogen, 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 dem Ende 2017 verfügbaren Gebiet 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

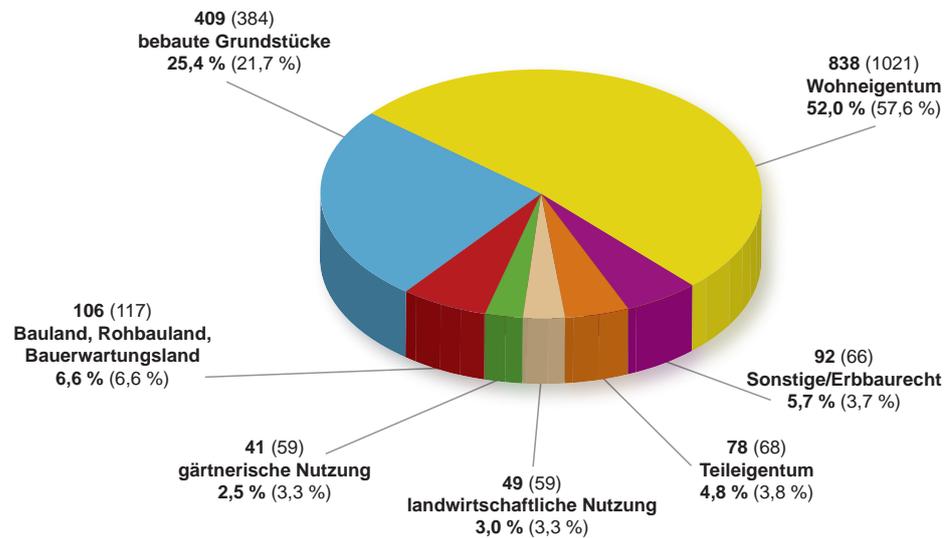
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge

2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2016

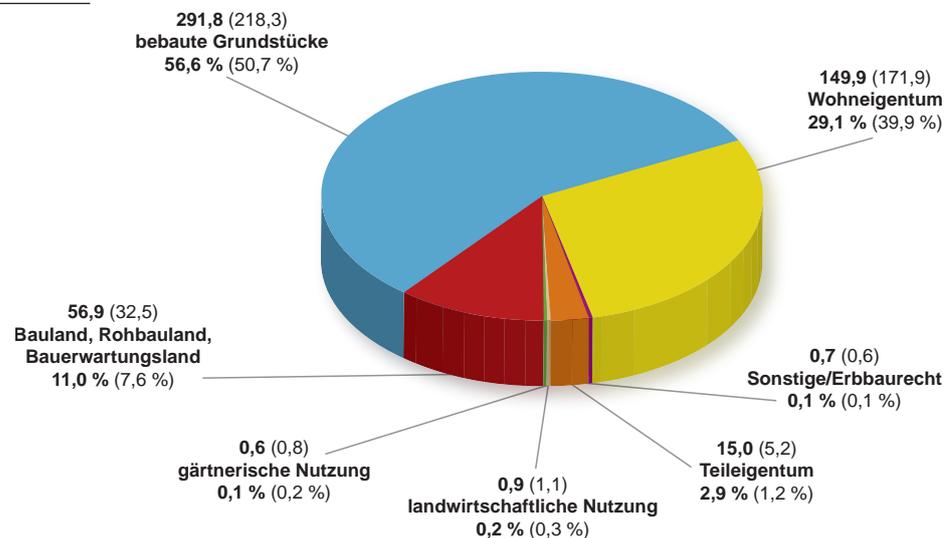
Im Jahr 2016 gingen beim Gutachterausschuss **1613** Kaufverträge ein (Vorjahr: 1774). Die Gesamtkaufpreissumme betrug **515,8** Millionen Euro (Vorjahr: 430,4 Millionen Euro).

Die Anzahl der Verträge fiel gegenüber 2015 um 9,1%, der Umsatz stieg um 19,8%.

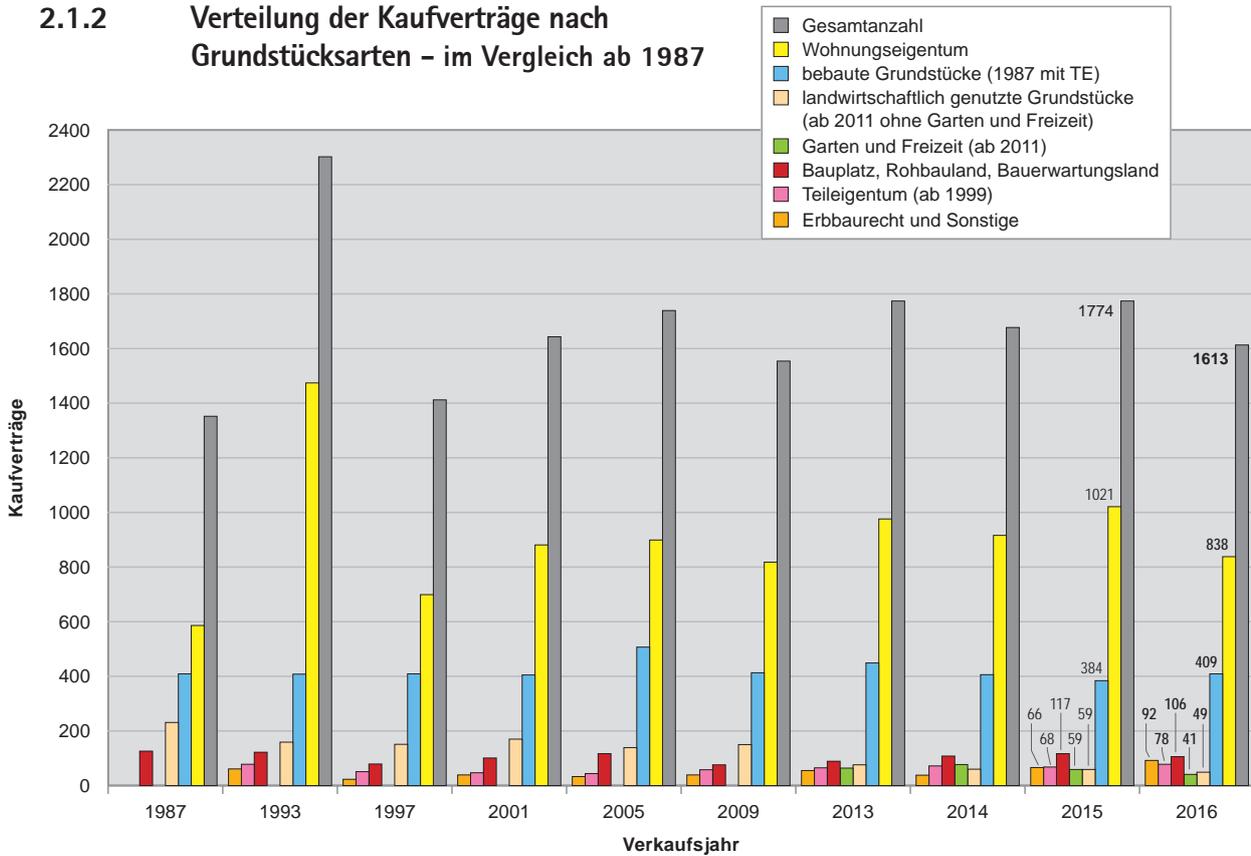
1613 Kaufverträge (1774)



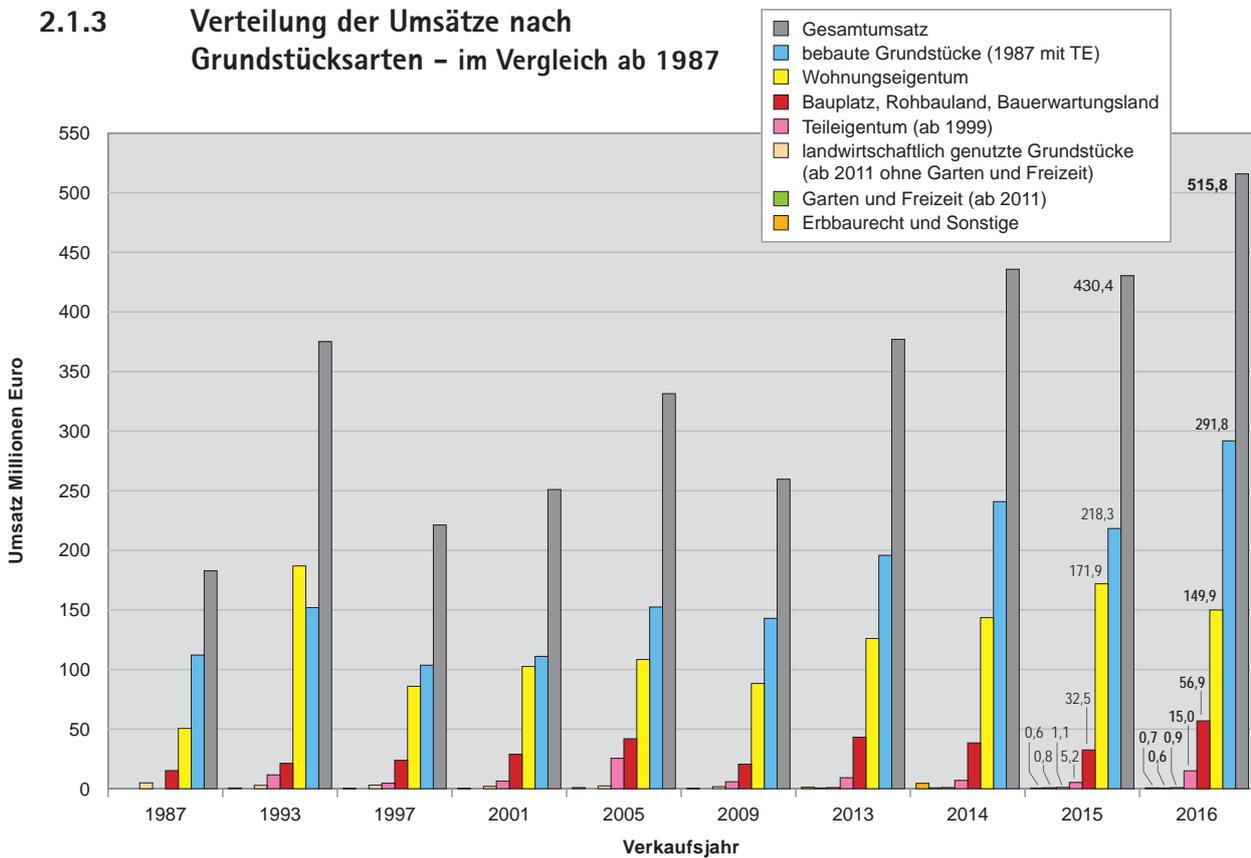
515,8 Millionen Euro Umsatz (430,4)



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	- 17 %	- 16 %
Garten und Freizeitgrundstücke	- 30 %	- 25 %
Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	- 9 %	+ 75 %
Bebaute Grundstücke	+ 7 %	+ 34 %
Teileigentum	+ 15 %	+ 189 %
Eigentumswohnungen	- 18 %	- 13 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	- 41 %	- 29 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	- 7 %	+ 2 %
• Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	- 38 %	- 29 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	- 9 %	+ 20 %

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 sank die Vertragszahl weiter auf 49 Verträge (Vorjahr 59). Der Umsatz fiel um 16%. Bei den Garten- und Freizeitgrundstücken fielen die Vertragszahl und der Umsatz im Gleichklang um 30% bzw. 25%.

Im Teilmarkt „Baureifes Land“ setzte sich der positive Trend des Vorjahres nur bei den Gewerbebauplätzen mit 26 Verträgen (Vorjahr 10) fort. Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze fiel von 77 auf 70. Der Umsatz stieg dagegen um 75%, überwiegend verursacht durch die größere Zahl der Gewerbebauplätze und zum anderen Teil durch die bessere Lage und die höheren Preise der Bauplätze für Geschosswohnungsbau.

Die Zahl der bebauten Grundstücke stieg wegen der Zunahme der Ein- bis Zweifamilienhäuser in der Kernstadt und der Mehrfamilienhäuser um 7%. Die Umsätze stiegen insgesamt um 34%.

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

Die Vertragszahl der Eigentumswohnungen fiel um 18%, der Umsatz fiel um 13%. Ursache ist ein starker Rückgang bei den Neubauwohnungen von 299 auf 177 und ein leichter Rückgang bei den Wiederverkäufen von 688 auf 640. Die Nachfrage nach gebrauchten Objekten 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 sieben Vorjahren deutliche Spuren hinterlassen. Das fehlende Vertrauen in die Finanz- und Aktienmärkte in Verbindung mit den durch die EZB zementierten niedrigen Kapitalmarktzinsen und der anhaltend guten Konjunktur hat wegen fehlender Anlagemöglichkeiten mit vergleichbarer Rendite und Sicherheit den Anlagedruck in Immobilien erhöht und mangels ausreichendem Angebot insgesamt zu weiteren deutlichen Preissteigerungen geführt.

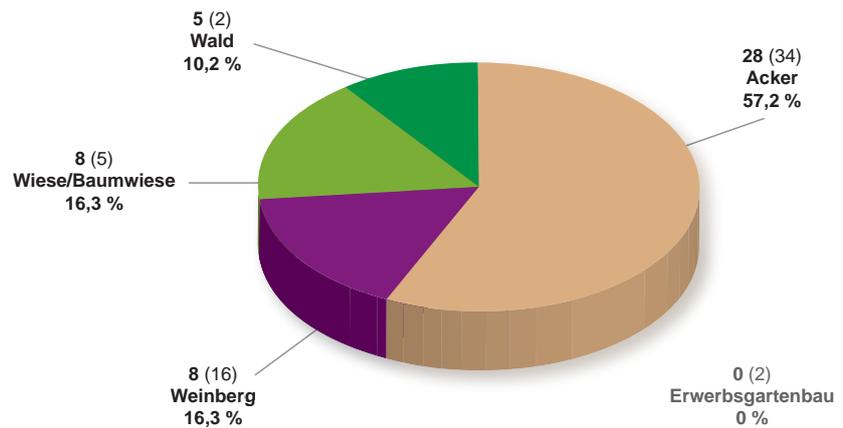
3 Entwicklung in den Teilbereichen

3.1 Unbebaute Grundstücke

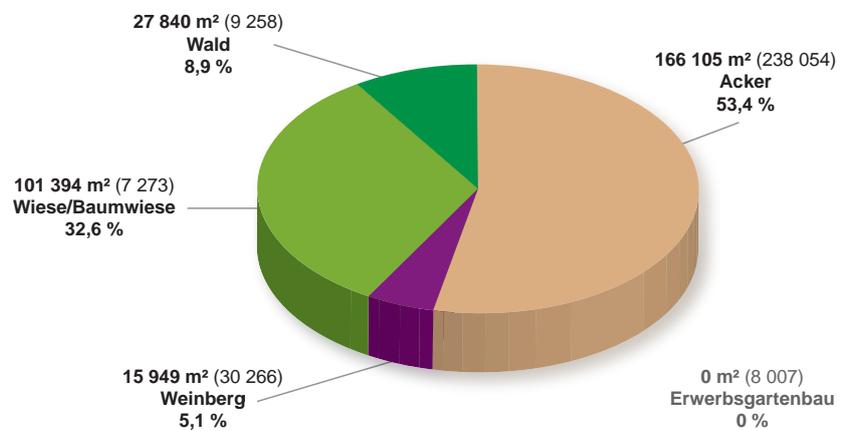
3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

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

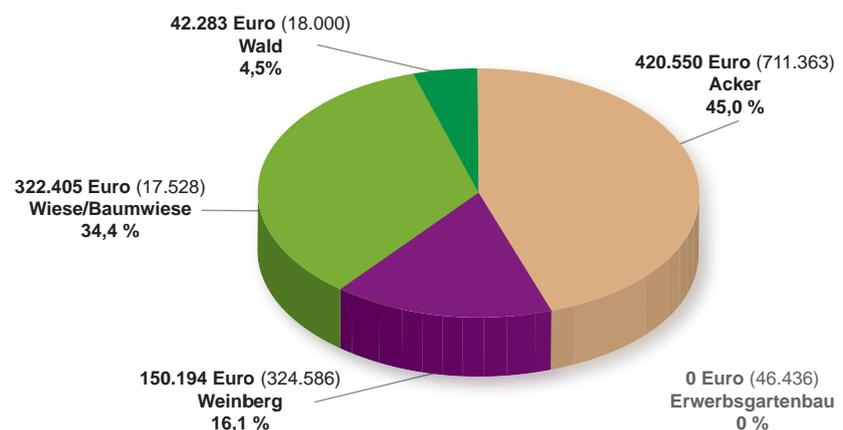
Kaufverträge: 49
(59)



Fläche: 311 288 m²
(292 858 m²)



Umsatz: 935.432 Euro
(1.117.913 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus **76** (Vorjahr 91) 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.
Die Teilflächenverkäufe für den Ausbau der A 6 sind nicht in der Statistik 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. **11 %** (Vorjahr 12 %) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2016	Acker	Wiese	Baum-wiese	Wald	Wein-berg	Erwerbs-gartenbau	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsfl.)
	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) durchschnittlicher Preis: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²						
Heilbronn	1 (-) - -	- - -	- - -	- - -	5 (8) Ø 10,5 (10,9) 6,5 – 14,0	- - -	18 (16) Ø 14,3 (18,1) 6,5 – 26,5
Biberach	7 (5) Ø 2,4 (2,6) 2,2 – 2,6	- - -	4 (1) Ø 2,1 (-) 1,5 – 3,2	1 (2) - (1,9) -	- - -	- (1) - -	2 (3) Ø 9,2 (8,4) -
Böckingen	1 (2) - (3,6) -	- - -	1 (1) - -	- - -	- - -	- - -	2 (6) Ø 28,6 (22,7) -
Frankenbach	1 (4) - (2,9) -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- (2) - (5,3) -
Horkheim	1 (4) - (3,9) -	- - -	- - -	- - -	1 (1) - -	- - -	- (1) - -
Kirchhausen	11 (7) Ø 2,0 (2,0) 1,9 – 2,1	- - -	- - -	3 (-) Ø 1,5 (-) 1,4 – 1,6	- - -	- - -	2 (2) Ø 2,9 (6,6) -
Klingenberg	- - -	- - -	1 (-) - -	- - -	- - -	- - -	1 (2) - (10,0) -
Neckargartach	2 (1) Ø 2,9 (-) -	- - -	1 (-) - -	1 (-) - -	- - -	- (1) - -	3 (10) Ø 9,9 (6,5) 5,2 – 15,0
Sontheim	2 (-) Ø 4,3 (-) -	- - -	- - -	- - -	- (1) - -	- - -	4 (9) Ø 28,5 (21,0) 14,0 – 24,0

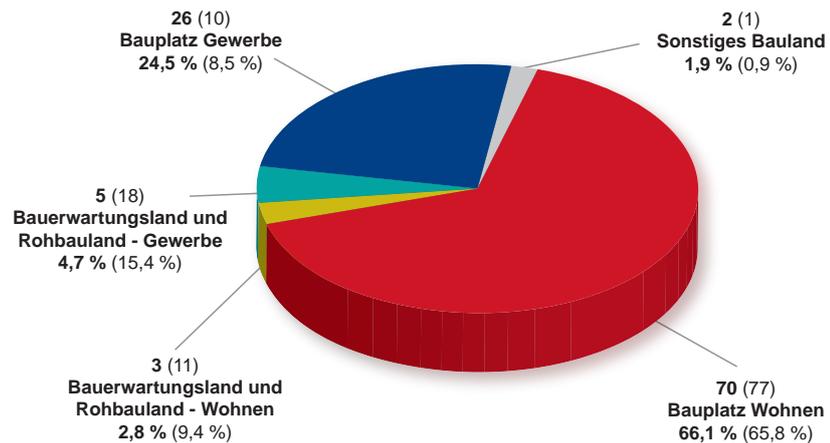
Bei ähnlichen Vertragszahlen sind die Ackerpreise in allen Stadtteilen nicht weiter gestiegen. Das seit Jahren bestehende hohe Preisniveau bei den

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

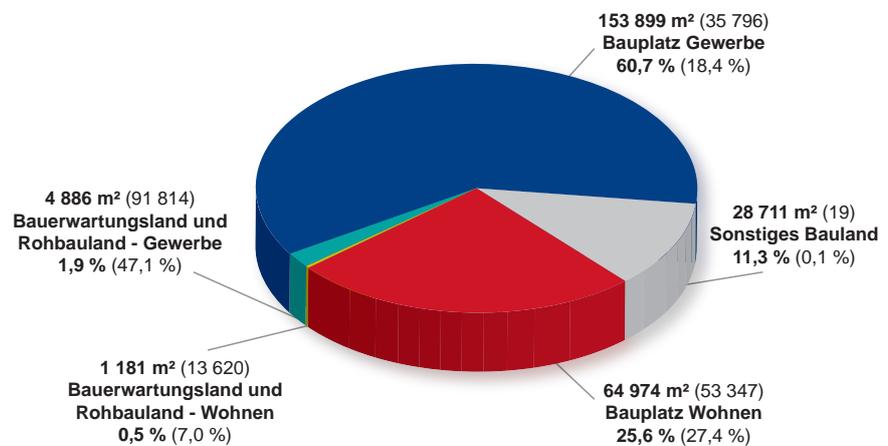
3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

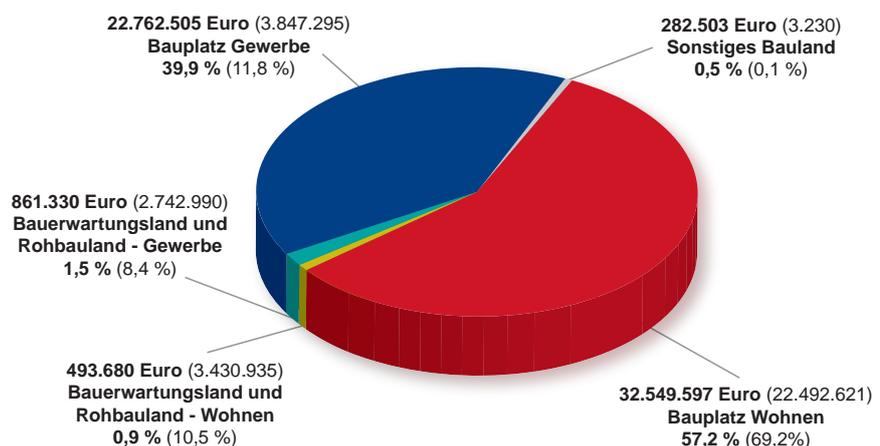
Kaufverträge: 106
(117)



Fläche: 253 625 m²
(194 596 m²)



Umsatz: 56.949.615 Euro
(32.517.071 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus **85** (Vorjahr 112) 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.

2016	Wohnen			Gewerbe		
	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland
	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) durchschnittlicher Preis: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	36 (22) Ø 542 (507) 180 - 914	1 (4) - (216) -	- (1) - -	18 (9) Ø 158 (118) 85 - 300	- - -	- - -
Biberach	3 (3) Ø 271 (251) 270 - 274	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Böckingen	4 (4) Ø 485 (416) 300 - 688	1 (2) - (135) -	- - -	- (1) - -	- - -	- - -
Frankenbach	2 (6) Ø 299 (269) -	- (1) - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Horkheim	- (4) - (354) -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Kirchhausen	4 (17) Ø 218 (240) 164 - 310	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Klingenberg	2 (15) Ø 374 (342) -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Neckargartach	7 (2) Ø 418 (340) 250 - 557	- - -	- - -	2 (-) Ø 72 (-) -	- - -	5 (17) Ø 30 (30) -
Sontheim	- (3) - (458) -	- - -	- (1) - -	- - -	- - -	- - -

Von den 58 (Vorjahr 76) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 35 (17) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. Die Stadt verkaufte 27 (34) Wohnbauplätze. Davon wurden 0 (10) Bauplätze

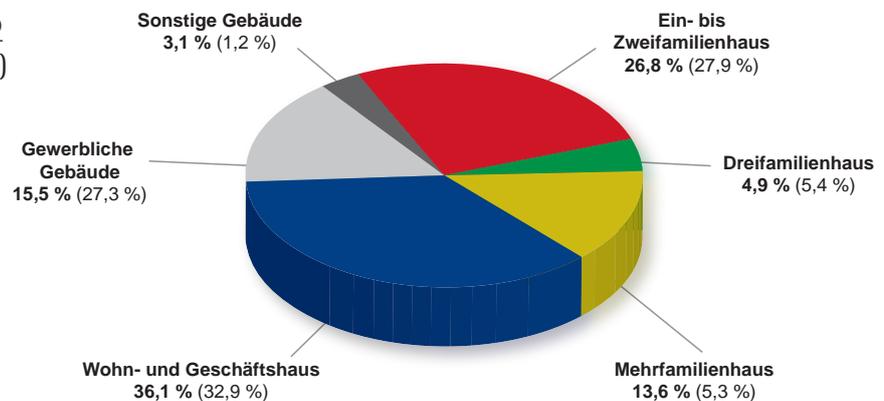
durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm »Junge Familien« gefördert. Von den 20 (11) gewerblichen Bauplätzen wurden 16 (9) von der Stadt verkauft.

3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)

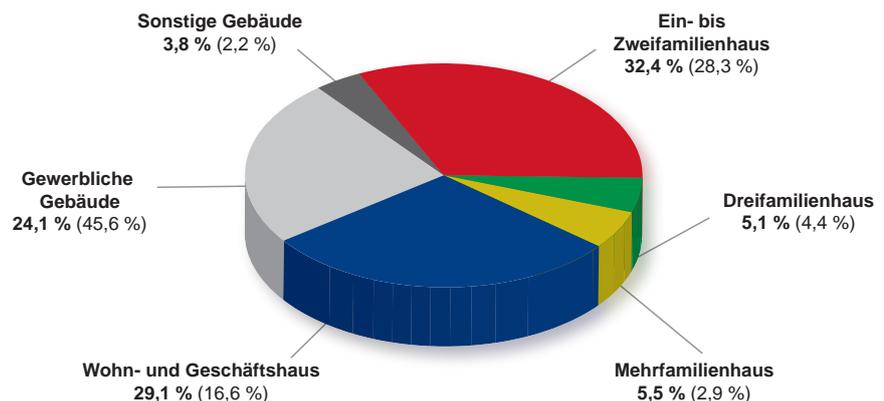
3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

Gebäudeart	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Ein- bis Zweifamilienhaus	253 (237)	78.131.693 (60.841.497)	102 413 (99 621)
Dreifamilienhaus	40 (41)	14.168.170 (11.811.900)	16 132 (15 562)
Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen)	28 (24)	39.778.000 (11.499.000)	17 536 (10 098)
Wohn- /Geschäftshaus	60 (56)	105.342.437 (71.961.017)	92 124 (58 670)
Gewerbliche Gebäude	18 (20)	45.220.500 (59.631.000)	76 436 (160 789)
Sonstige Gebäude	10 (6)	9.126.209 (2.543.540)	11 986 (7 636)
Gesamt	409 (384)	291.767.009 (218.287.954)	316 627 (352 376)

Umsatz: 291,767 Mio. Euro
(218,288 Mio. Euro)



Fläche: 316 627 m²
(352 376 m²)



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 ² (Vorjahr)
Kernstadt gesamt	109 (83)	44.993.783 (30.225.457)	52 742 (34 468)
davon:			
• Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	2 (1)	1.006.507 (-)	554 (-)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	84 (64)	34.874.106 (23.185.957)	42 730 (28 027)
• Dreifamilienhaus gebraucht	22 (17)	8.200.000 (4.528.000)	9 190 (5 370)
• Dreifamilienhaus Neubau	1 (1)	- (-)	- (-)

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Stadtteile gesamt	184 (195)	47.306.080 (42.427.940)	65 803 (80 715)
davon:			
• Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	1 (1)	- (-)	- (-)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	166 (171)	41.931.471 (36.825.040)	58 880 (71 074)
• Dreifamilienhaus gebraucht	17 (23)	5.055.000 (5.338.900)	6 674 (9 410)

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 ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
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
2016	524.950	30	642	184	2.810

Ein- bis Zweifamilienhäuser – Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
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
2016	267.875	28	294	127	2.067

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.

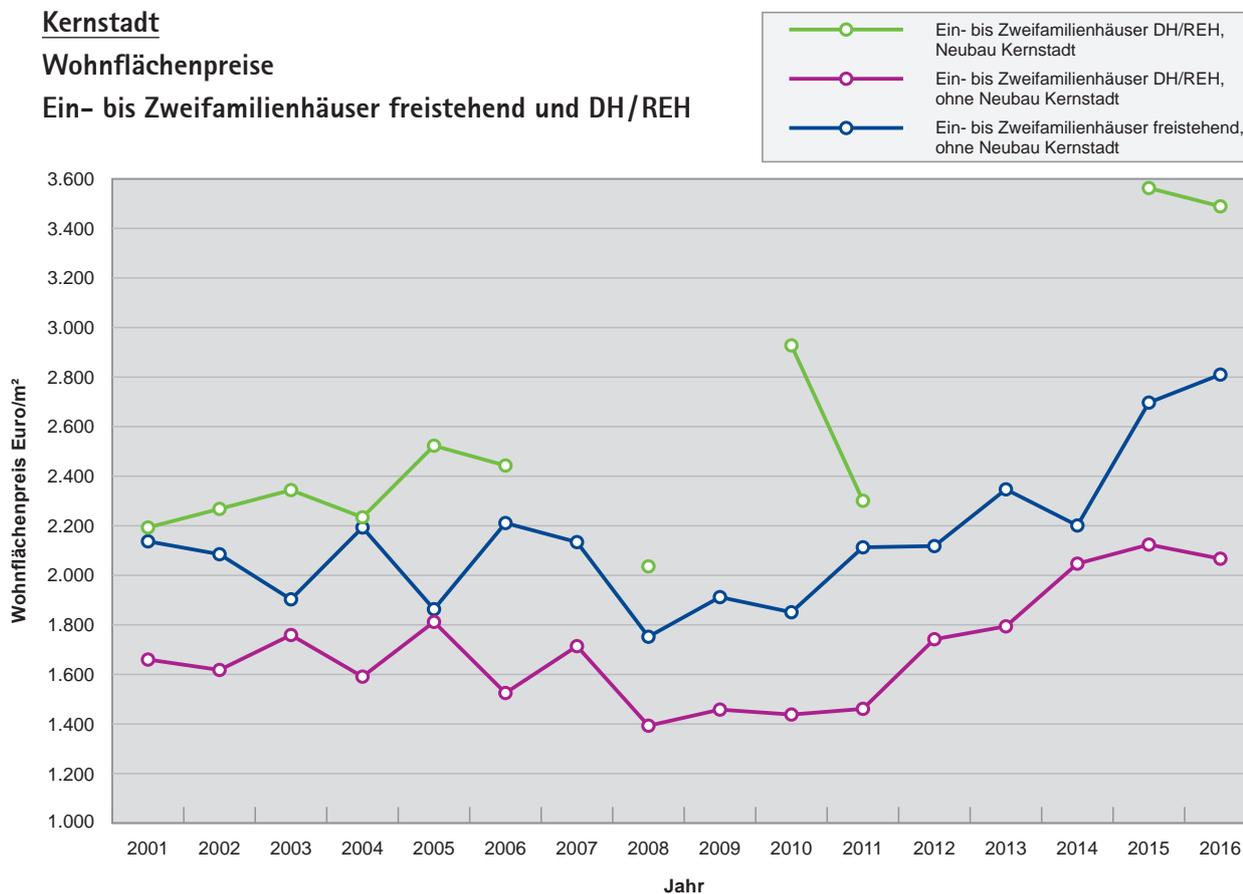
Bei den freistehenden Häusern ist der Wohnflächenpreis bei vergleichbarer Grundstücksfläche, Wohnfläche und LAZ um ca. 4% gestiegen.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern sank der Wohnflächenpreis bei vergleichbarer Grundstücksfläche, Wohnfläche und um 2 Punkte geringerer LAZ um ca. 3%. Nach Normierung auf die LAZ des Vorjahres ergibt sich eine Steigerung von 6–8%. Durch den allgemeinen Nachfragedruck in Verbindung mit dem Mangel an freistehenden Häusern lässt sich dieser in der Kernstadt bis 2011 eher unbeliebte Haustyp immer besser verkaufen.

Kernstadt

Wohnflächenpreise

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



3.2.2.2 Stadtteile

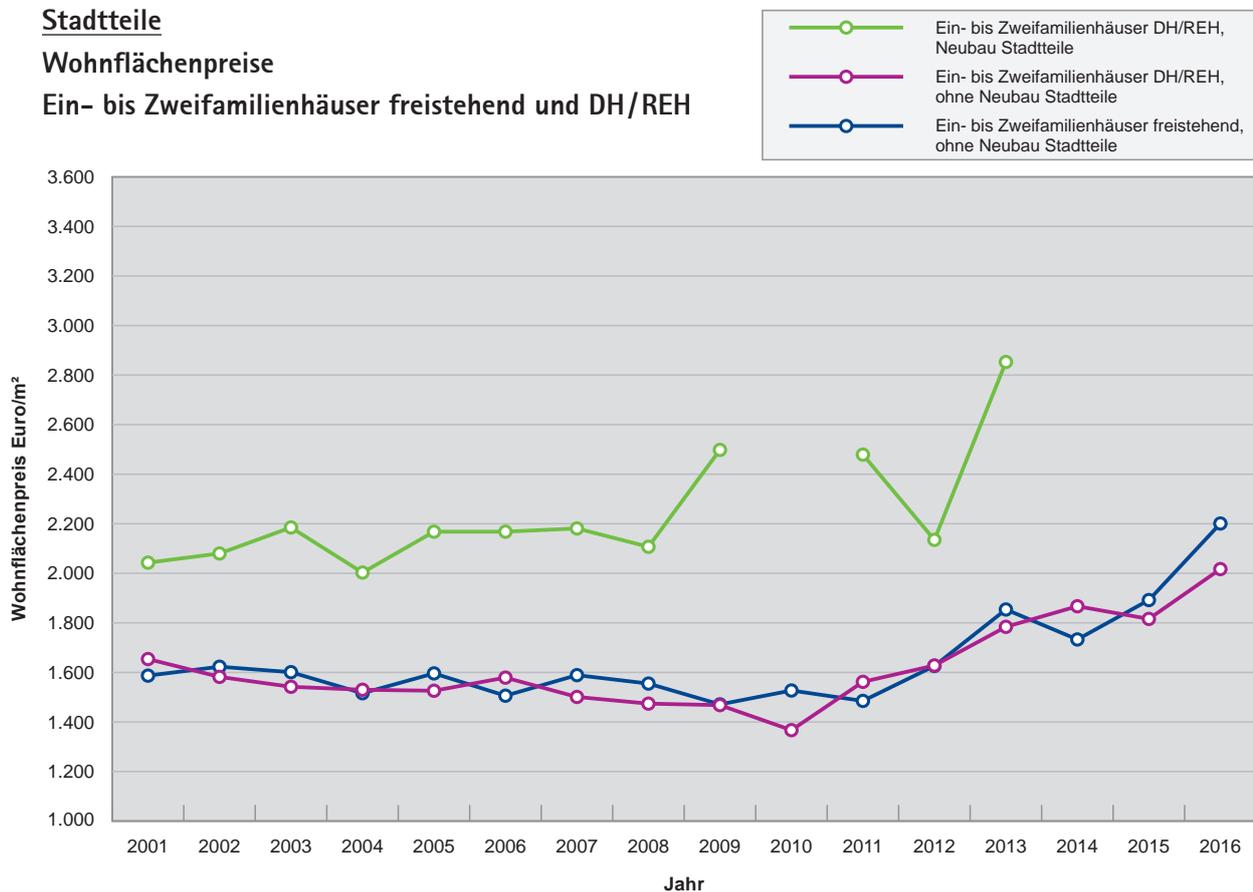
Im nachfolgenden Diagramm sind neben den auf der nächsten Seite genannten Wohnflächenpreisen der unten genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DHH/REH) angegeben.

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 größerer Grundstücks- und Wohnfläche und etwas besserer LAZ um ca. 16% gestiegen. Dies ist wie schon in der Kernstadt auf das geringere Angebot bei gleichzeitig hohem Anlagedruck zurückzuführen. Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis trotz deutlich kleineren Grundstücken um ca. 11%.

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 ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
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
2016	323.620	54	488	149	2.201

Ein- bis Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
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
2016	225.143	35	260	110	2.017

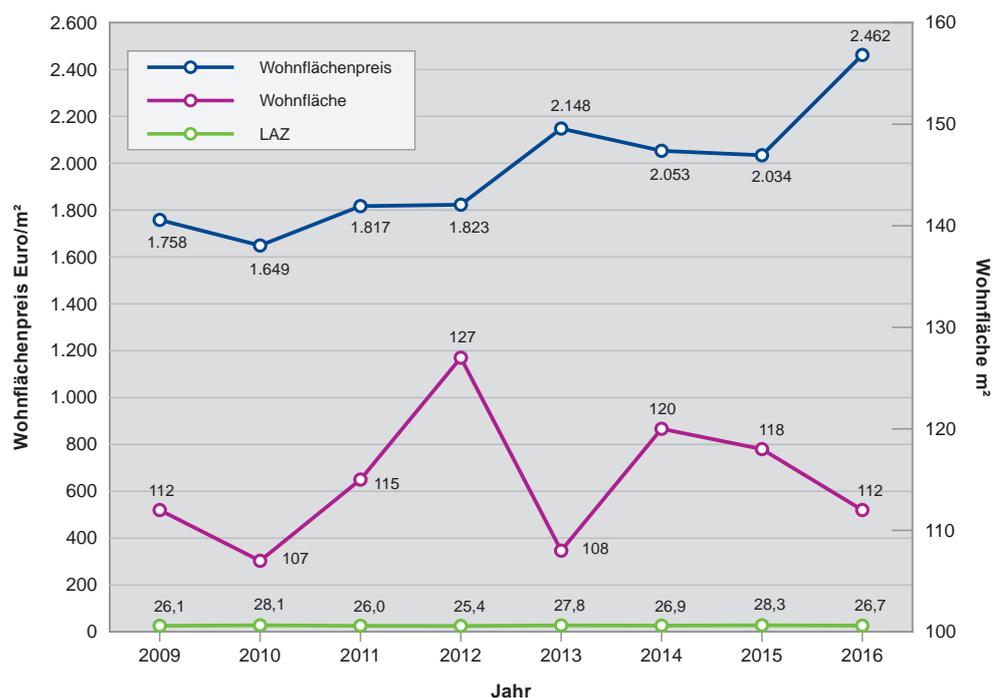
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

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

Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Index (2010 = 100)
2009	15	112	1.758	107,0
2010	9	107	1.649	100,0
2011	21	115	1.817	110,2
2012	15	127	1.823	110,6
2013	13	108	2.148	130,3
2014	17	120	2.053	124,5
2015	9	118	2.034	123,3
2016	22	112	2.462	149,3

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

Durchschnittl. Wohnflächenpreise



Eigenschaften:

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

Der bisherige Haustyp wurde wegen zu geringer Fallzahlen um den Typ Reihenmittelhaus erweitert. Der Durchschnittswert ist wegen der besseren LAZ-Zahl (siehe Seite 38) deutlich gestiegen. Nach Normierung ergibt sich eine Preissteigerung von ca. 14%. Eine 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/m² Wohnfläche und Kaufpreis bezogen auf die hier zusätzlich angegebenen wertrelevanten Daten Wohnlage, Ausstattung und Zustand. Zusätzlich wurde die LAZ (Durchschnitt aus Lage, Ausstattung und Zustand) 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, Frankenbach, Horkheim, Neckgartach, Sontheim

* äußere Stadtteile = Biberach, Kirchhausen, Klingenberg

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 38)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
frei- stehendes Einfamilien- haus	1925 - 1956	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Walm-/ Satteldach	25 Kernstadt	30 Garage	35	30	455	129	2.422	<u>312.000,-</u> 2	
	1956 - 1971	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	15 Kernstadt	25 1-2 Garagen	28	23	645	172	3.198	<u>550.000,-</u> 2	
	1960 - 1971 modernisiert	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach, tw. mit Einlieger	16 Kernstadt	18 1-2 Garagen	18	17	460	197	3.522	<u>694.000,-</u> 2	
	1967 - 1969 tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	21 Kernstadt	20 1-2 Garagen	25	22	735	268	2.843	<u>762.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 38)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
	1929 modernisiert - 1980 tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Sattel-/Walmdach	14 Kernstadt	18 1 Garage	20	17	820	285	3.405	<u>970.000,-</u> 2	
frei- stehendes Einfamilien- haus	bis 1920	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	36 innere Stadtteile	38	40	38	150	85	1.611	<u>137.000,-</u> 2	
	1935 - 1964	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	26 innere Stadtteile	38 tw. Garage	42	35	390	106	2.174	<u>230.000,-</u> 2	
	modernisiert		31 innere Stadtteile	30 Garage	30	30	360	92	2.850	<u>262.000,-</u> 2	
	modernisiert	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	28 innere Stadtteile	30 Garage	32	30	565	152	2.054	<u>312.000,-</u> 6	
	1994 - 2004	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach, Einliegerwohnung	17 innere Stadtteile	20 1-2 Garagen	17	18	455	210	2.610	<u>548.000,-</u> 3	
frei- stehendes Einfamilien- haus	1930 - 1954 modernisiert	einfaches Mauerwerk, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	36 äußere Stadtteile	30 Garage	25	30	415	130	2.191	<u>285.000,-</u> 3	
	1971 - 1973	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	26 äußere Stadtteile	30 1 Garage	30	29	665	164	2.006	<u>329.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 38)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1891 - 1921 (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	28 Kernstadt	38 Garage	43	36	275	104	1.413	$\frac{147.000,-}{2}$	
	1921 tw. modernisiert - 1962 (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	27 Kernstadt	29 Garage	31	29	295	134	1.867	$\frac{250.000,-}{4}$	
	1955 - 1961 tw. modernisiert (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	25 Kernstadt	25 tw. Garage	25	25	230	100	2.797	$\frac{280.000,-}{2}$	
	1959 - 1973 tw. modernisiert (Doppelhaus/ Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, meist ausgebautes Satteldach	15 Kernstadt	28 tw. Garagen	30	24	345	165	2.079	$\frac{343.000,-}{3}$	
	2003 (Reiheneckhaus)	massive Bauweise, eigene Mittelwand, 2-geschossig, Sattel- oder Flachdach	18 Kernstadt	20 1-2 Garagen	23	20	340	159	2.813	$\frac{447.000,-}{2}$	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	bis 1928 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	45 innere Stadtteile	35 keine Garage	38	39	85	75	934	$\frac{70.000,-}{2}$	
		einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	31 innere Stadtteile	38 tw. Garage	38	36	205	109	997	$\frac{109.000,-}{3}$	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 38)	Grundstückgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	bis 1953 (Doppelhaus) tw. modernisiert	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebaut Satteldach	34 innere Stadtteile	33 keine Garage	35	34	185	102	1.699	<u>173.000,-</u> 2	
			34 innere Stadtteile	28 keine Garage	23	28	90	82	2.191	<u>180.000,-</u> 2	
			24 innere Stadtteile	33 Garage	28	28	225	82	2.488	<u>204.000,-</u> 2	
	1960 - 1964 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebaut Satteldach	28 innere Stadtteile	34 Garage	33	31	230	102	1.914	<u>195.000,-</u> 5	
	1965 - 1970 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebaut Satteldach	22 innere Stadtteile	30 Garage	29	27	250	129	2.076	<u>268.000,-</u> 3	
	modernisiert	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach, nicht ausbaubar	21 innere Stadtteile	25 Garage	26	24	235	93	2.939	<u>273.000,-</u> 3	
	1966 - 1984 (Reiheneck- haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebaut Satteldach	27 innere Stadtteile	27 Garage	34	29	250	111	2.220	<u>246.000,-</u> 3	
	1972 - 1988 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach, nicht ausbaubar	21 innere Stadtteile	30 Garage	33	28	190	98	2.565	<u>251.000,-</u> 2	
			26 innere Stadtteile	27 Garage	28	27	168	130	2.105	<u>274.000,-</u> 6	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 38)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1998 - 2009 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	25 innere Stadtteile	22 Garage	17	21	225	123	2.854	$\frac{351.000,-}{3}$	
	2005 - 2013 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach, nicht ausgebaut	26 innere Stadtteile	25 Garage	13	21	170	115	2.797	$\frac{322.000,-}{2}$	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1969 - 1978 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	26 äußere Stadtteile	30 Garage	35	30	325	105	2.116	$\frac{224.000,-}{2}$	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 38)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
Zwei- familien- haus	1952 - 1961 (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	34 Kernstadt	35 Garage	33	34	300	138	1.522	$\frac{210.000,-}{2}$	
	1951 - 1963 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	26 Kernstadt	33 1-2 Garagen	35	31	415	142	1.956	$\frac{278.000,-}{2}$	
	1924 - 1953 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Sattel-/ Walmdach	23 Kernstadt	30 keine Garage	30	28	535	136	2.772	$\frac{377.000,-}{2}$	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 38)	Grundstückgröße (m²)	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Anzahl Verkäufe	
	1959 - 1963 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebauter Satteldach	16 Kernstadt	28 1-2 Garagen	30	25	735	248	2.218	<u>550.000,-</u> 2	
Zwei-familienhaus	bis 1937 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebauter Sattel-/Walmdach	36 innere Stadtteile	38 keine Garage	43	39	200	110	1.095	<u>120.000,-</u> 3	
	bis 1961 (freistehendes Haus)		30 innere Stadtteile	33 tw. Garage	38	33	250	117	2.009	<u>235.000,-</u> 2	
			30 innere Stadtteile	30 tw. Garage	30	30	335	205	1.429	<u>293.000,-</u> 2	
				30 innere Stadtteile	33 tw. Garage	33	32	615	159	1.921	<u>305.000,-</u> 3
	1962 - 1964 (freistehendes Haus) modernisiert	massive Bauweise, 2-geschossig ausgebauter Satteldach	25 innere Stadtteile	28 1-2 Garagen	23	25	480	209	1.714	<u>358.000,-</u> 2	
1978 - 1986 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig Satteldach, nicht ausbaubar	22 innere Stadtteile	23 1-2 Garagen	25	23	350	152	2.192	<u>333.000,-</u> 2		
Zwei-familienhaus	1949- 1958 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig Satteldach, nicht ausbaubar	26 äußere Stadtteile	35 1-2 Garagen	35	32	605	123	2.112	<u>260.000,-</u> 2	
	1962- 1963 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig ausgebauter Satteldach	26 äußere Stadtteile	33 1-2 Garagen	30	29	490	169	1.821	<u>308.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohn- lage <small>(s. Anlage 3)</small>	Aus- stattung <small>(s. Anlage 2)</small>	Zustand <small>(s. Anlage 4)</small>	LAZ <small>(s. S. 38)</small>	Grund- stücks- größe <small>(m²)</small>	Wohn- fläche <small>(m²)</small>	Wohn- flächen- preis <small>(Euro/m²)</small>	Anzahl Verkäufe	
Drei- familien- haus	1930 - 1956 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	33 Kernstadt	33 2 Garagen	35	34	355	174	1.528	<u>266.000,-</u> 4	
	1935 - 1948 tw. modernisiert (freistehendes Haus)	einfaches Mauerwerk, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	29 Kernstadt	25 2 Garagen	23	26	500	207	2.188	<u>453.000,-</u> 3	
Drei- familien- haus	bis 1945 (freistehendes Haus/ Doppelhaus) tw. modernisiert	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	34 innere Stadtteile	31 keine Garage	31	32	290	182	1.541	<u>280.000,-</u> 4	
	1956 - 1970 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	38 innere Stadtteile	38 1 Garage	38	38	365	259	1.422	<u>368.000,-</u> 2	
	modernisiert		24 innere Stadtteile	29 1-2 Garagen	31	28	580	214	1.972	<u>422.000,-</u> 4	

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 ² (Vorjahr)
Kernstadt	20 (14)	35.223.000,- (7.108.000,-)	13 098 (4 672)
Stadtteile	8 (10)	4.555.000,- (4.391.000,-)	4 438 (5 426)
Stadtkreis gesamt	28 (24)	39.778.000,- (11.499.000,-)	17 536 (10 098)

3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser (4 – 37 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. 38)	Zahl der Fälle	Wohnfläche Spanne Mittelwert (m ²)	Wohnflächenpreis Spanne (Euro/m ²)	Wohnflächenpreis Mittelwert (Euro/m ²)
1892 – 1912 keine Wohnung mit Garage, ca. 50% der Wohnungen mit Stellplatz	37 Kernstadt	30	35	34	3	270 – 390 Ø 320	1.167 – 1.269	1.230,-
1954 – 1968 ca. 64% der Wohnungen mit Garage, ca. 32% der Wohnungen mit Stellplatz	27 Kernstadt	29	30	29	5	215 – 345 Ø 273	1.475 – 1.915	1.695,-
1938 – 1961, teilmodernisiert ca. 28% der Wohnungen mit Garage, ca. 4% der Wohnungen mit Stellplatz	32 Kernstadt	22	23	26	3	400 – 730 Ø 525	1.652 – 1.709	1.685,-
2017, Neubau Mehrfamilienhäuser, geteilt in Eigentumswohnungen, ca. 123% der Wohnungen mit Garage, ca. 14% der Wohnungen mit Stellplatz	28 Kernstadt	20	10	19	3	935 – 3 100 Ø 2 327	3.569 – 4.502	3.899,-
1974 – 1995 ca. 92% der Wohnungen mit Garage, ca. 8% der Wohnungen mit Stellplatz	24 innere Stadtteile	28	23	25	2	340 – 683 Ø 512	-	1.805,-
1966 – 1971 ca. 47% der Wohnungen mit Garage, ohne Stellplatz	42 innere Stadtteile	32	33	36	3	330 – 395 Ø 353	961 – 1.468	1.178,-

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

Zustand, 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 ² (Vorjahr)
Kernstadt	27 (32)	87.917.437,- (62.392.017,-)	48 631 (42 164)
Stadtteile	33 (24)	17.425.000,- (9.569.000,-)	43 493 (16 506)
Stadtkreis gesamt	60 (56)	105.342.437,- (71.961.017,-)	92 124 (58 670)

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 ² (Vorjahr)
Kernstadt	10 (11)	33.936.000,- (39.041.000,-)	55 704 (100 735)
Stadtteile	8 (9)	11.284.500,- (20.590.000,-)	20 732 (60 054)
Stadtkreis gesamt	18 (20)	45.220.500,- (59.631.000,-)	76 436 (160 789)

3.3 Sondereigentum

3.3.1 Wohnungseigentum

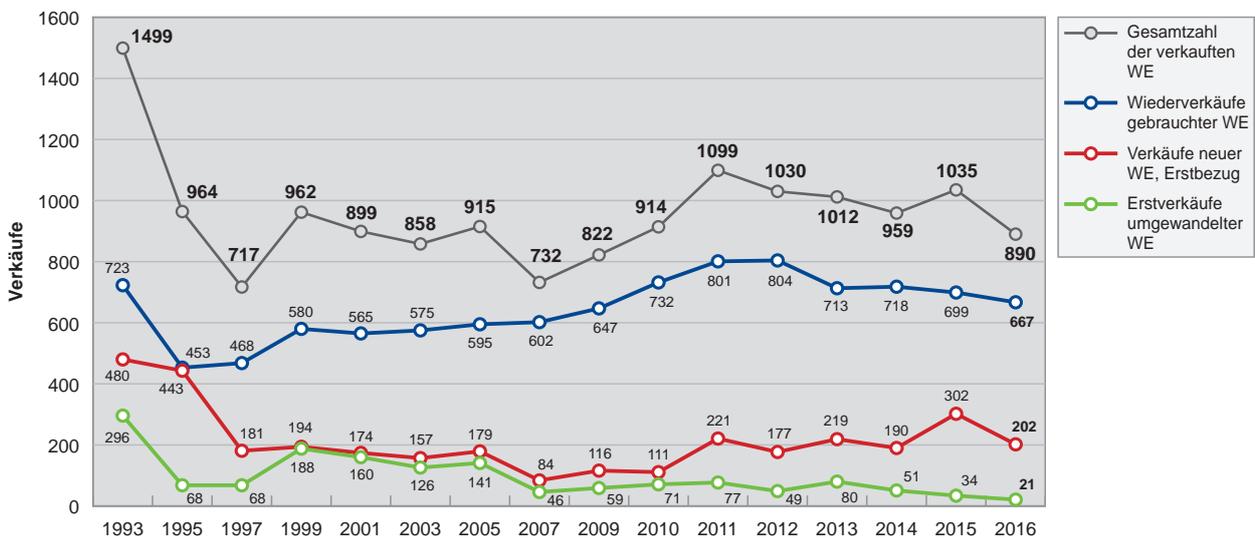
3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze

Im Jahr 2016 wurden in den 838 verwertbaren Verträgen 890 (Vorjahr 1035) Wohnungen verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von 14%. Während der Wiederverkauf mit 667 Wohnungen um ca. 5% sank, fielen die Erstverkäufe umgewan-

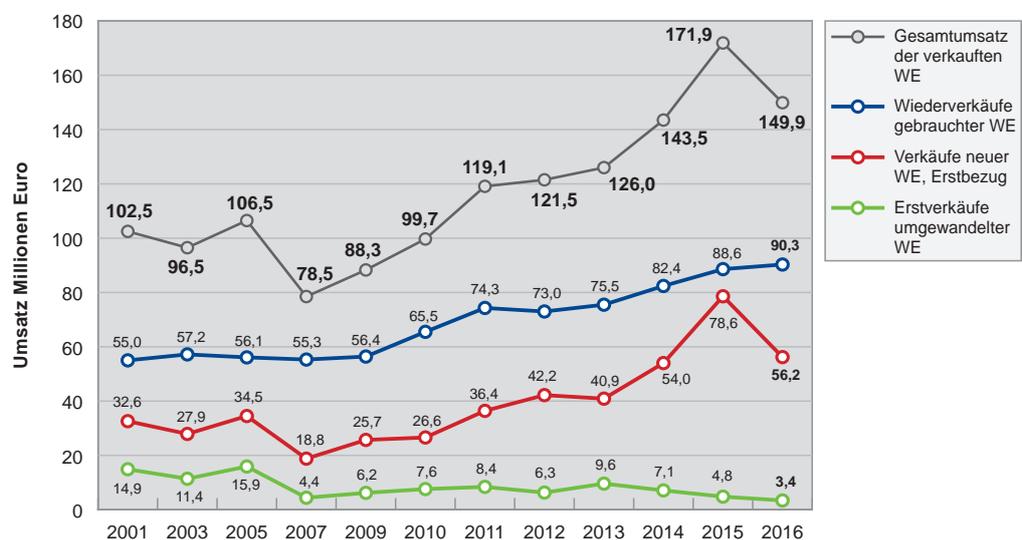
delter Wohnungen um ca. 38% und der Erstverkauf neuer Wohnungen um 33% von 302 auf 202 verkaufte Wohnungen.

Nach sieben Jahren stetigen Wachstums schrumpfte der Umsatz erstmals wieder um ca. 13%.

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 78 Verkaufsfälle nach der Nutzung (Vorjahr: 68)

Anzahl	(Vorjahr)	Nutzungsart
26	(13)	Büro/Praxis
12	(9)	Laden
3	(2)	Gaststätte/Restaurant/Imbiss/Bistro
7	(5)	Werkstatt/Lager/sonstige gewerbliche Räume
26	(3)	Garage, meist in Tiefgarage
2	(3)	Stellplatz
2	(3)	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 ²	Spanne Euro/m ²
Büro/Praxis	1992 - 1994 (1984 - 1992)	140 - 450 m ² (121 - 132 m ²)	Kernstadt (Kernstadt u. Stadtteile)	3 (3)	1.514 (1.036)	1.427 - 1.664 (847 - 1.240)
	1948 - 1970 (1900 - 1970)	40 - 243 m ² (23 - 53 m ²)	Kernstadt (Kernstadt)	11 (2)	1.385 (1.407)	1.117 - 1.906 (-)
	1971 - 1989	85 - 389 m ²	Stadtteile	4	1.121	771 - 1.478
Laden	1971 - 1993 (1970 - 1994)	69 - 143 m ² (113 - 150 m ²)	Stadtteile (Kernstadt u. Stadtteile)	5 (4)	851 (994)	429 - 1.370 (891 - 1.115)
	1955 - 1970 (1954 - 1958)	62 - 304 m ² (54 - 69 m ²)	Kernstadt (Kernstadt)	3 (2)	634 (1.459)	559 - 699 (-)
Lager	1908 - 1960	105 - 135 m ²	Kernstadt	2	619	-

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 - 2000 (Baujahr 1958 - 2004)	Baujahr 2013 (Baujahr 2007 - 2013)	
Kernstadt			
Zahl der geeigneten Verkäufe	10 (8)	1 (4)	5 (2)
durchschnittlicher Preis (Euro)	11.300 (11.500)	- (13.400)	18.700 (21.400)
Spanne (Euro)	6.500 - 15.900 (5.500 - 15.900)	- (12.500 - 14.900)	15.000 - 23.000 (-)
Garage / Tiefgarage	gebraucht		Neubau
	Baujahr bis 1963 (Baujahr 1962 - 2000)	Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2011 - 2013)	
Stadtteile			
Zahl der geeigneten Verkäufe	2 (9)	2 (3)	- (1)
durchschnittlicher Preis (Euro)	7.500 (8.900)	13.700 (11.500)	- (-)
Spanne (Euro)	- (5.500 - 12.000)	- (-)	- (-)

3.3.2.2.3 Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurden 2 Kaufverträge als Teileigentum registriert (Vorjahr 3).
Der Verkaufsdurchschnitt lag bei 8.500 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 Bauplatzpreise für Geschosswohnungsbau der Jahre 2012 bis 2016.

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 01.01.2017
0,2	68,5
0,3	73,0
0,4	77,5
0,5	82,0
0,6	86,5
0,7	91,0
0,8	94,5
0,9	97,5
1,0	100,0
1,5	110,0
2,0	120,0
2,5	130,0
3,0	140,0
3,5	149,0
4,0	158,0
4,5	166,0

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

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

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 m² 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 38) berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beim Bodenwertansatz berücksichtigt. Kauffälle mit eventuell anfallenden Freilegungskosten oder vorhandenen Bodenverunreinigungen werden entsprechend gekennzeichnet.

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

- **Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn**

(siehe Anlage 3)

- **Definition der Gebäudeausstattung**

(siehe Anlage 2)

- **Definition des Gebäudezustandes**

(siehe Anlage 4)

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.

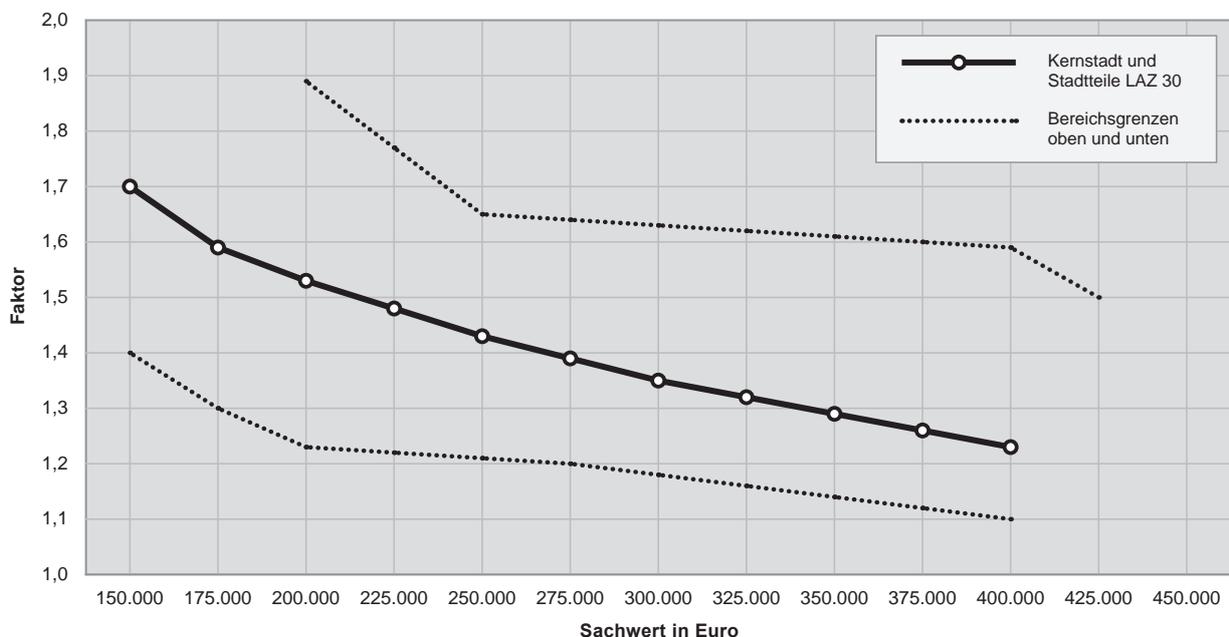
Ergebnis:

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 Seite 38) 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 Doppelhaus

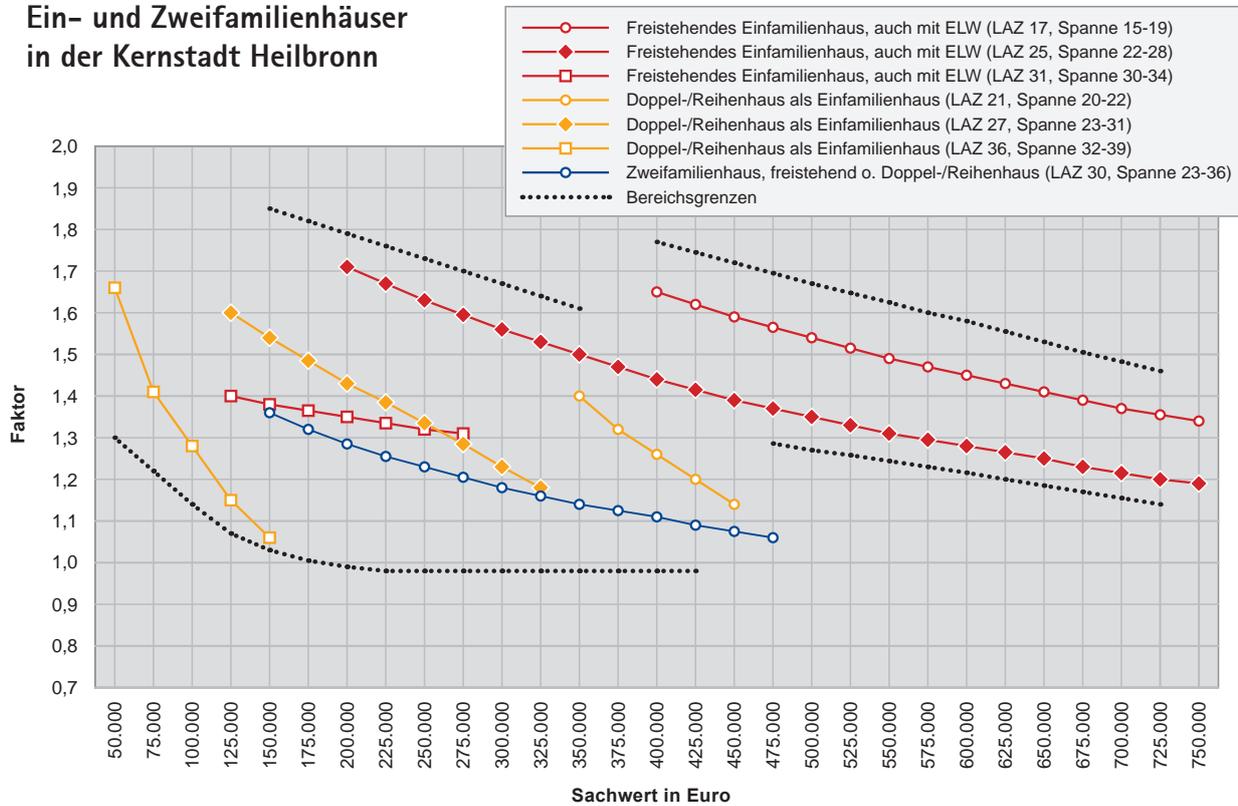


In diesem Jahr waren keine Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen erkennbar. Bei nur unwesentlich besserer LAZ-Zahl

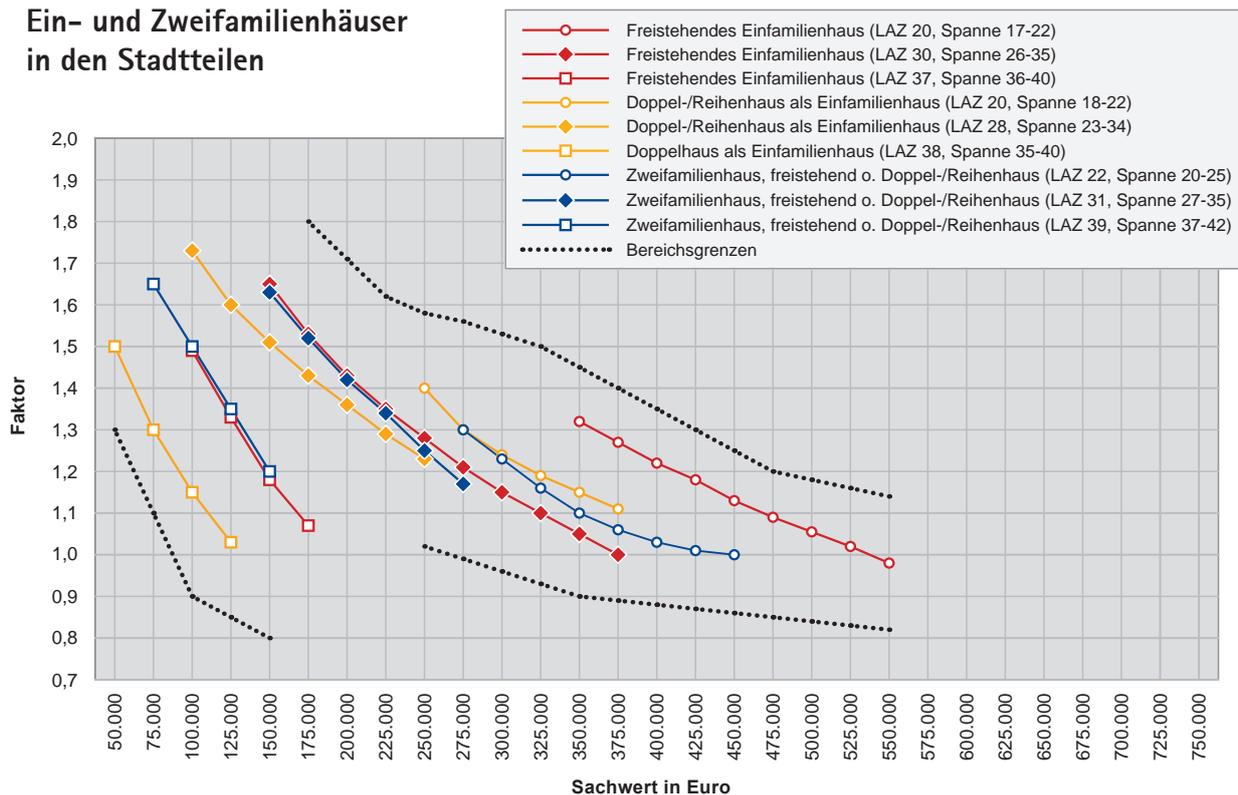
liegen die Faktoren um 10 - 30 Prozentpunkte über den Vorjahreswerten.

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

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Heilbronn



Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen



Allgemeines

Die ermittelten Faktoren wurden nach dem Haustyp (freistehendes Haus, Doppel-/Reihenhaus bzw. Ein- oder Zweifamilienhaus) und nach der Höhe der »LAZ-Zahl« (Durchschnitt aus Lage, Ausstattung, Zustand; Einzelwert \triangleq Schulnote x 10; Definitionen siehe auch Anlagen 2, 3 und 4) 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 1 bis 3 Faktorenkurven mit unterschiedlicher durchschnittlicher LAZ-Zahl und zusätzlicher Angabe der LAZ-Spannen dargestellt, wobei die geringere (bessere) LAZ immer in den jeweils oberen Sachwertbereichen gilt.

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

Die Faktoren liegen in fast allen LAZ-Bereichen und allen Haustypen teilweise deutlich über den Vorjahreswerten.

Stadtteile

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

Die Faktoren liegen in fast allen LAZ-Bereichen und allen Haustypen über den Vorjahreswerten. Zweifamilienhäuser haben wie schon im Vorjahr im unteren und mittleren LAZ-Bereich höhere Faktoren als die Einfamilienhäuser.

4.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser (Gebädefaktoren)

4.3.1 Datengrundlage

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

Für die beiden Gebäudestellungen »freistehend« und »Doppel-/Reihenhaus« (DH/RH) wurden separate Regressionsanalysen durchgeführt.

Daten und Ergebnisse

Jahr 2016	Anzahl Kauffälle	Ausreißer	Stichprobenumfang	Multiples Bestimmtheitsmaß	Variationskoeffizient nach Regressionsanalyse
DH/RH	104	7	97	0,81	0,12
freistehend	88	7	81	0,74	0,14

	durchschnittl. Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	bezogen auf folgende Werte der Einflussgrößen			
		LAZ-Zahl	WOFL (m ²)	Grdstfl. (m ²)	Datum
DH/RH	2.180,-	30	115	240	Ende 2016
freistehend	2.430,-	27,5	160	500	Ende 2016

In der Regel ist eine Garage enthalten. Die Wohnflächenpreise für abweichende Einflussgrößen können mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (URK) als Schätzwert berechnet werden. Der größte Vorteil dieses Berechnungsmodells ist, dass der Anwender keine Spezialkenntnisse in den üblichen Wertermittlungsverfahren benötigt, die Einflussgrößen Grundstücksfläche und Wohnfläche bekannt sind, die Wohnlageziffer adress-

bezogen aus dem Internet entnommen werden kann und Ausstattung und Zustand aus den Anlagen 2 und 4 des Immobilienmarktberichts durch persönliche Einschätzung (eine Schätzgenauigkeit von jeweils 5 Punkten ist ausreichend) ermittelt werden können.

LAZ-Zahl = Durchschnitt aus (Wohn-) Lageziffer, Ausstattungs- und Zustandsziffer.

4.3.2 Umrechnungskoeffizienten für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Datum bei »DH/RH«

LAZ-Zahl	17,5	20	22,5	25	27,5	30	32,5	35	37,5	40	42,5
URK	1,550	1,440	1,330	1,220	1,110	1,00	0,89	0,78	0,67	0,56	0,45
WOFL		55	70	85	100	115	130	145	160	175	
URK		1,266	1,202	1,133	1,069	1,00	0,936	0,867	0,803	0,734	
Grdstfl.	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	390
URK	0,862	0,894	0,927	0,954	0,977	1,00	1,023	1,041	1,064	1,083	1,101
Datum				Anfang 2016	Mitte 2016	Ende 2016					
URK				0,839	0,917	1,00					

▀ = in der Beispielrechnung verwendete Werte

Beispielberechnung des Wohnflächenpreises für »DH/RH« mit folgenden Werten der Einflussgrößen:

	LAZ-Zahl	WOFL	Grdstfl.	Datum	durchschnittl. Wohnflächenpreis (Euro/m ²) von Seite 39	berechneter Wohnflächenpreis (Euro/m ²)
Beispieldaten	27,5	130	240	Anfang 2016		
URK aus Liste	1,110	0,936	1,00	0,839	2.180,-	1.900,- *

(* Rechnung: 1,110 x 0,936 x 1,00 x 0,839 x 2.180,- = rd. 1.900,- Euro/m² Wohnfläche)

Gesamtwert der Immobilie: 130 m² x 1.900,- Euro/m² = rd. 247.000,- Euro

4.3.3 Umrechnungskoeffizienten für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Datum bei »freistehend«

LAZ-Zahl	15	17,5	20	22,5	25	27,5	30	32,5	35	37,5	40			
URK	1,844	1,638	1,449	1,280	1,132	1,00	0,885	0,782	0,695	0,617	0,547			
WOFL	85	100	115	130	145	160	175	190	205	220	235	250	265	280
URK	1,650	1,490	1,346	1,214	1,099	1,00	0,922	0,856	0,807	0,774	0,753	0,745	0,757	0,786
Grdstfl.	200	260	320	380	440	500	560	620	680	740	800	860	920	980
URK	0,827	0,868	0,909	0,942	0,971	1,00	1,029	1,053	1,078	1,103	1,123	1,144	1,165	1,185
Datum				Anfang 2016	Mitte 2016	Ende 2016								
URK				0,860	0,926	1,00								

▴ = in der Beispielrechnung verwendete Werte

Beispielberechnung des Wohnflächenpreises für »freistehend« mit folgenden Werten der Einflussgrößen:

	LAZ-Zahl	WOFL	Grdstfl.	Datum	durchschnittl. Wohnflächenpreis (Euro/m ²) von Seite 39	berechneter Wohnflächenpreis (Euro/m ²)
Beispieldaten	22,5	265	740	Mitte 2016		
URK aus Liste	1,280	0,757	1,103	0,926	2.430,-	2.405,- *

(* Rechnung: $1,280 \times 0,757 \times 1,103 \times 0,926 \times 2.430,- = \text{rd. } 2.405,- \text{ Euro/m}^2 \text{ Wohnfläche}$)

Gesamtwert der Immobilie: $265 \text{ m}^2 \times 2.405,- \text{ Euro/m}^2 = \text{rd. } 637.000,- \text{ Euro}$

Hinweis:

Für Zwischenwerte sind die URK durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Genauigkeit:

In dem verwendeten Modell lagen ca. 85% der berechneten Schätzwerte im Bereich von +/- 20% des tatsächlichen Wertes.

Die errechneten Wohnflächenpreise in den äußeren Stadtteilen (Biberach, Kirchhausen, Klingenberg) sind zusätzlich um ca. 7% zu mindern.

Bei auf dem örtlichen Immobilienmarkt eher seltenen bzw. unüblichen Konstellationen der Einflussgrößen wie zum Beispiel kleinen Gebäuden mit nur 105 m² Wohnfläche auf großen Grundstücken mit 650 m² Fläche sind die errechneten Wohnflächenpreise zusätzlich zu plausibilisieren und auf Marktüblichkeit zu prüfen.

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

4.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren

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

Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren:

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 31.12.2014.

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 unter 4.1.

- **Wohn- und Nutzflächen**

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

- **Mieten**

Die Mieten des ab 01.08.2016 geltenden neuen qualifizierten Mietspiegels wurden bei der Auswertung aller Kauffälle des Jahres 2016 angesetzt.

(siehe Anlage 5)

- **Bewirtschaftungskosten**

Zur Berechnung der Reinerträge wurden von den Nettokaltmieten folgende Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung, Stand 01.01.2016, abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche betragen die Bewirtschaftungskosten ca. 11–23 Euro, durchschnittlich ca. 17 Euro, bei rein gewerblicher Nutzung (Produktion, Dienstleistung) 6–10 Euro.

- **Gesamtnutzungsdauer**

(siehe Anlage 1)

- **Restnutzungsdauer**

(siehe Hinweise unter 4.2.1)

4.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Für alle Kauffälle des Jahres 2016 wurden die deutlich höheren Mieten des ab 01.08.2016 geltenden neuen Mietspiegels angesetzt. Deshalb sind die Liegenschaftszinsen (LiZi) in manchen Bereichen bei vergleichbaren werterheblichen Eigenschaften trotz der gestiegenen Preise nur wenig gesunken oder sogar gestiegen.

Wo es die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle zuließ, wurden die LiZi für unterschiedliche Restnutzungsdauern dargestellt. Der Einfluss der Restnutzungsdauer ist durchgängig ablesbar. Je kürzer die angesetzte Restnutzungsdauer, desto niedriger ist der LiZi und der Ertragsfaktor. Dies gilt nicht bei den Gewerbeobjekten mit sehr kurzer Restnutzungsdauer. Bei einer Restnutzungsdauer < 10 Jahren steigt der LiZi hier wieder.

Bei den verschiedenen Unterarten der Wohn- und Geschäftshäuser wurden teilweise auch Daten von Einzelfällen angegeben, um wenigstens die Veränderungstendenz erkennen zu können. In vielen Bereichen treten seit 2014 auch negative 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 Restnutzungsdauer und der Wohnfläche ist hier durchgängig ablesbar. Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren verringert sich der LiZi pro Jahr weniger um ca. 0,27 Prozentpunkte, und er erhöht sich pro Jahr mehr um ca. 0,02 Prozentpunkte. Die LiZi sind gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um ca. 0,7 Prozentpunkte gesunken.

Bei den Dreifamilienhäusern sank der LiZi bei vergleichbarer Restnutzungsdauer um ca. 0,4 Prozentpunkte.

Bei den restlichen Immobilienarten stieg der LiZi bedingt durch die durchschnittlich längeren Restnutzungsdauer überwiegend leicht an.

Beim Gewerbe ist der LiZi vor allem durch den großen Anteil abgängiger Objekte noch weiter gestiegen.

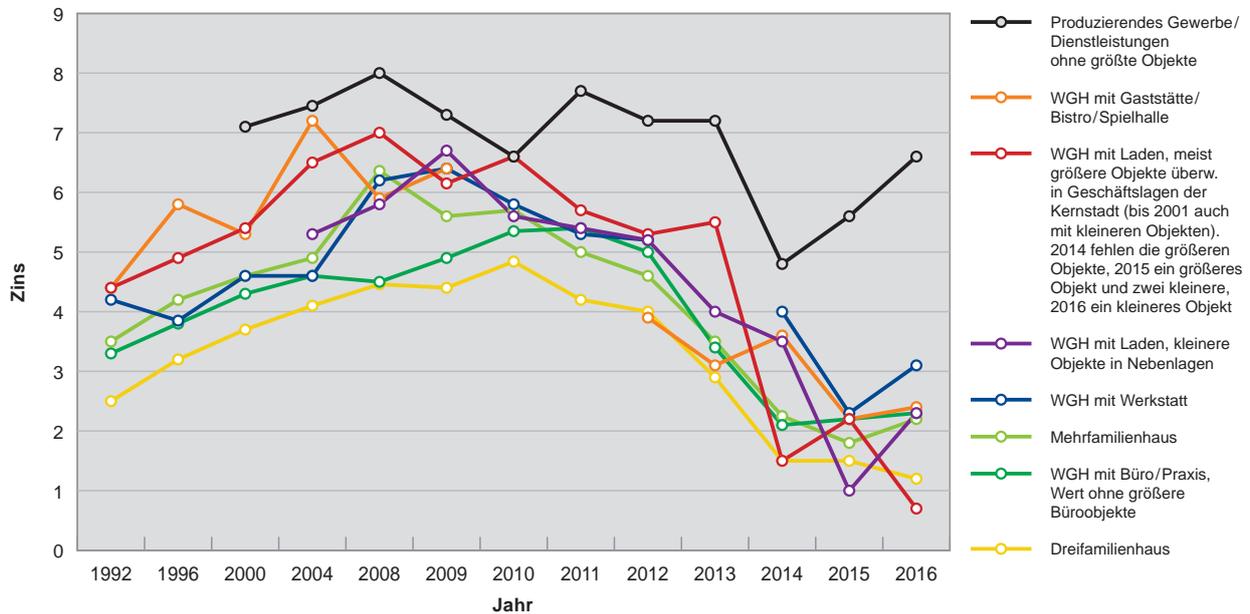
Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

Bereichsuntergrenze	Merkmale	gute Geschäftslage, niedrige Restnutzungsdauer, geringer gewerblicher Anteil, niedrige Mieten, kleinere Objekte (Wohnung), Dreifamilienhäuser mit hoher LAZ-Zahl
Bereichsobergrenze		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.)	Restnutzungsdauer		Liegenschaftszins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/Rohertrag			
				Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)		
Eigentumswohnung											
bis 40 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile)		16 - 47	33	-2,5 - 4,9	2,0	-	-		
					(30)	(0,5 - 6,3)	(3,2)	-	-		
40 - 59 m ² Wohnfläche				15 - 54	34	-2,0 - 3,6	1,8	-	-		
					(33)	(0,6 - 4,0)	(2,5)	-	-		
60 - 79 m ² Wohnfläche				15 - 45	30	-2,4 - 3,7	1,4	-	-		
			(36)	(0,1 - 2,6)	(1,5)	-	-				
80 - 109 m ² Wohnfläche				15 - 65	38	-3,3 - 3,1	1,0	-	-		
					(38)	(0,4 - 3,0)	(1,9)	-	-		
ab 110 m ² Wohnfläche				16 - 70	37	-1,9 - 2,4	0,9	-	-		
					(40)	(0,8 - 2,6)	(1,7)	-	-		
Dreifamilienhaus											
145 - 290 m ² Wohnfläche (165 - 250 m ² Wohnfläche)	-	Kernstadt (Kernstadt)	12 (9)	14 - 41	22 (24)	-0,6 - 2,4 (-0,65 - 3,15)	1,3 (1,4)	14,8 - 31,8 (16,8 - 22,7)	22,2 (19,7)		
166 - 260 m ² Wohnfläche (170 - 260 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	11 (12)	13 - 32	24 (22)	-1,6 - 3,8 (0,0 - 3,0)	1,0 (1,6)	14,4 - 28,0 (13,9 - 23,6)	21,2 (18,2)		
Mehrfamilienhaus/WGH											
	< 20 %										
300 - 605 m ² Wohnfläche		Kernstadt	5	11 - 19	16	-2,9 - 2,9	0,7	13,3 - 19,6	15,9		
215 - 730 m ² Wohnfläche						20 - 32	25	0,4 - 3,0	1,9	16,4 - 23,5	19,6
400 - 3 100 m ² Wohnfläche (240 - 615 m ² Wohnfläche)				(Kernstadt)	(10)	41 - 70	59 (23)	2,2 - 3,9 (-1,7 - 3,05)	3,2 (0,8)	17,8 - 31,5 (14,7 - 25,3)	23,7 (18,9)
330 - 685 m ² Wohnfläche (275 - 585 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	6 (7)	21 - 61	35 (29)	2,1 - 4,2 (0,95 - 4,2)	3,0 (3,3)	12,3 - 22,4 (13,3 - 19,4)	18,0 (15,3)		
Wohn- und Geschäftshaus											
- mit Büro/Praxis											
270 - 350 m ² Wohn-/ Nutzfl.	33 - 40	Kernstadt/Stadtteile	3	14 - 19	16	1,1 - 1,9	1,4	14,2 - 16,4	15,0		
185 - 380 m ² Wohn-/ Nutzfl.	26 - 38			Stadtteile	2	26 - 41	34	1,4 - 2,2	1,8	21,4 - 28,8	25,1
340 - 390 m ² Wohn-/ Nutzfl.	24	Stadtteile (Kernstadt/Stadtteile) (Kernstadt)	2	48 - 50	49	3,9 - 4,4	4,1	17,0 - 18,8	17,9		
(235 - 430 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	(31 - 44)				(3)		(17)	(1,5 - 3,3)	(2,2)	(12,0 - 17,5)	(14,0)
(750 - 930 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	(75 - 79)				(2)		(32)	(-)	(7,2)	(-)	(10,65)
- mit Werkstatt/Lager											
260 - 395 m ² Wohn-/ Nutzfl.	23 - 75	Kernstadt/Stadtteile	3	9 - 19	14	1,6 - 3,4	2,7	14,4 - 15,6	15,0		
320 - 915 m ² Wohn-/ Nutzfl.	53 - 70			Kernstadt/Stadtteile	3	26 - 39	34	2,6 - 4,3	3,6	16,1 - 18,5	17,1
(240 - 400 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	(41 - 50)	(Stadtteile)	(3)		(28)	(2,1 - 2,4)	(2,3)	(13,3 - 19,8)	(17,6)		

Nutzung Wohn-/ Nutzfläche (Vorjahr)	gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr)	Lage (Vorjahr)	Zahl der Fälle (Vorj.)	Restnutzungsdauer		Liegenschaftszins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
				Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)
- mit Gaststätte									
235 - 360 m ² Wohn-/Nutzfl.	46 - 67	Kernstadt	2	20 - 29	25	1,1 - 3,7	2,4	15,9 - 17,1	16,5
(225 - 650 m ² Wohn-/Nutzfl.)	(23 - 75)	(Kernstadt, ohne Geschäftslagen Ia/b)	(4)		(18)	(-0,35 - 3,9)	(2,2)	(12,1 - 15,8)	(13,85)
- mit Laden									
280 m ² Wohn-/Nutzfl.	58	Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIb	1	-	24	-	0,7	-	21,4
280 - 330 m ² Wohn-/Nutzfl.	24 - 29	Kernstadt, Innenstadt Iller-Lage u. Außen	2	11 - 23	17	0,8 - 1,5	1,2	10,6 - 19,3	14,9
1265 m ² Wohn-/Nutzfl.	83	Stadtteile	1	-	20	-	4,7	-	11,7
160 - 525 m ² Wohn-/Nutzfl.	37 - 49	Stadtteile	4	13 - 36	21	2,3 - 4,1	3,3	10,1 - 15,6	12,8
(210 - 325 m ² Wohn-/Nutzfl.)	(60 - 70)	(Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIa/b)	(2)		(21)	(-)	(0,4)	(-)	(19,6)
(2890 - 10135 m ² Wohn-/Nutzfl.)	(70 - 82)	(Kernstadt, Innenstadt IIa und City/Außen)	(2)		(30)	(-)	(5,35)	(-)	(12,85)
(160 - 365 m ² Wohn-/Nutzfl.)	(31 - 36)	(Kernstadt)	(4)		(19)	(-0,1 - 1,9)	(1,2)	(13,4 - 18,0)	(16,1)
(200 - 950 m ² Wohn-/Nutzfl.)	(33 - 48)	(Stadtteile)	(2)		(15)	(-)	(0,8)	(-)	(12,0)
(910 - 1015 m ² Wohn-/Nutzfl.)	(65 - 84)	(Stadtteile)	(2)		(28)	(-)	(4,8)	(-)	(15,7)
Geschäftshaus									
- mit Gastronomie, Laden und Büro									
14770 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt	1		45	-	4,8	-	15,8
(- mit Laden, Gastronomie oder Werkstatt)									
(1880 - 2140 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt und Stadtteile im GE)	(2)		(23)	(-)	(7,7)	(-)	(8,75)
- mit Laden									
(4000 - 5035 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt IIa und City)	(2)		(16)	(-)	(5,0)	(-)	(10,8)
- mit Büro									
6170 - 14825 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt, im GE	2	29 - 56	43	3,7 - 4,4	4,0	14,8 - 17,5	16,1
(720 - 5375 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt)	(2)		(50)	(-)	(4,4)	(-)	(17,4)
(140 - 1070 m ² Nutzfläche)	(100)	(Stadtteile)	(2)		(25)	(-)	(4,2)	(-)	(12,65)
Gewerbe									
- Dienstleister / Produktionsbetriebe									
1180 - 1785 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt/Stadtteile	3	13 - 20	16	4,4 - 7,0	6,0	9,9 - 11,5	10,5
810 - 1310 m ² Nutzfläche	100	Stadtteile	3	6 - 8	7	5,0 - 8,9	7,2	6,0 - 7,0	6,4
(310 - 585 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt)	(3)		(35)	(4,9 - 6,1)	(5,5)	(12,4 - 14,7)	(13,5)
(1590 - 15980 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt)	(2)		(26)	(-)	(5,8)	(-)	(12,0)

4.4.3 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, Restnutzungsdauer (RND) 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 25 Jahren ist in allen Teilbereichen bis zum Jahr 2002 der Trend kontinuierlich steigender Liegenschaftszinsen (LiZi) 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, im Jahr 2015 aber wieder abgeschwächt. Im Jahr 2016 ist wegen der durchschnittlich längeren RND einiger Teilbereiche der LiZi teilweise wieder angestiegen, hat im Mittel aller Teilbereiche aber eher stagniert. Bei Gewerbeobjekten hat eine deutliche Verkürzung der RND unter 10 Jahre den gegenteiligen Effekt. Dies zeigt sich seit 2015 durch steigende LiZi. 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.

4.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)

4.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

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

Zusätzliche eigene Festlegungen:

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

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

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

	Lage	Baujahr		
		bis 1984	1985 – 2013	Erstverkauf (Neubau)
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	10.000	13.000	18.500
	Stadtteile	8.500	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.

674 (Vorjahr 895) 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.

4.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2016

Füllschema der Zeilen:

1. Anzahl der geeigneten Verträge
2. Durchschnittspreis: Euro/m² Wohnfläche
3. Bereichsgrenzen in Euro/m²
4. Abweichung der Bereichsgrenze/ Bereichsobergrenze vom Mittelwert in %
5. Durchschnittliche Wohnlage (= Schulnote x 10)

Wohnfläche m ²	Baujahr bis 1964		Baujahr 1965 – 1974	Baujahr 1975 – 1984	Baujahr 1985 – 1994	Baujahr 1995 – 2004	Baujahr 2005 – 2016	Baujahr 2014 – 2017	Studenten- wohnungen Baujahr 2016/2017	SENIOREN- WOHNANLAGE Baujahr 1996 – 2000	SENIOREN- WOHNANLAGE WE Garage + ohne Stellplatz	SENIOREN- WOHNANLAGE Baujahr 2016
	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	teilweise grundlegend erneuert										
≤ 40	-	6	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	Wiederverkäufe WE mit 1 Garage	Erstverkäufe WE mit 1 Garage	Erstverkäufe mit 1 Garage	2	1.975	-
	-	1.922	5	4	12	2	-	3	30	2	4.160	-
	-	1.218 – 2.615	1.831	2.133	2.090	2.250	-	4.924	3.616 – 4.283	1.975	3.616 – 4.283	-
	-	37 – 36	1.464 – 2.222	1.719 – 2.811	1.333 – 3.065	-	-	3.490 – 5.667	13 – 3	-	13 – 3	-
> 40 – 60	-	36	34	30	35	34	-	31	40	34	34	-
	9	33	37	12	31	15	-	15	-	4	3	3
	1.126	1.644	1.755	1.902	2.191	2.297	-	3.762	-	2.283	3.691	-
	926 – 1.333	943 – 2.375	1.058 – 2.815	1.558 – 2.407	1.442 – 3.388	1.705 – 2.833	-	2.709 – 4.199	-	2.089 – 2.500	3.008 – 4.225	-
> 60 – 80	18 – 18	43 – 44	40 – 60	18 – 27	34 – 55	26 – 23	-	28 – 12	-	8 – 10	19 – 14	-
	32	36	34	31	29	29	-	28	-	32	37	-
	7	55	59	25	28	23	4	17	-	-	2	2
	1.070	1.679	1.921	1.932	2.190	2.449	3.114	3.815	-	-	3.978	-
> 80 – 110	974 – 1.186	1.137 – 2.348	1.197 – 2.523	1.399 – 2.452	1.619 – 2.803	1.897 – 2.972	2.542 – 3.716	3.135 – 4.761	-	-	-	-
	9 – 11	32 – 40	38 – 31	28 – 27	26 – 28	23 – 21	18 – 19	18 – 25	-	-	-	-
	33	34	31	26	29	28	25	30	-	-	-	37
	3	24	34	25	14	14	8	63	-	-	6	6
> 110	1.043	1.652	1.918	1.865	2.299	2.780	3.289	3.698	-	-	3.780	-
	990 – 1.080	1.165 – 2.439	1.236 – 2.798	1.531 – 2.446	1.728 – 2.851	2.144 – 3.588	2.590 – 4.556	2.448 – 5.097	-	-	3.073 – 4.128	-
	5 – 4	29 – 48	36 – 46	18 – 31	25 – 24	23 – 29	21 – 39	34 – 38	-	-	19 – 9	-
	32	32	29	28	29	27	26	29	-	-	37	-
> 110	-	5	3	3	2	-	3	24	-	-	-	-
	-	1.968	1.722	2.205	2.528	-	4.126	3.903	-	-	-	-
	-	1.547 – 2.375	1.396 – 2.262	1.598 – 2.600	-	-	3.397 – 4.547	2.369 – 5.832	-	-	-	-
	-	21 – 21	19 – 31	28 – 18	-	-	18 – 10	39 – 49	-	-	-	-
> 110	-	31	26	24	29	-	18	27	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grafische Darstellung
siehe nächste Seite

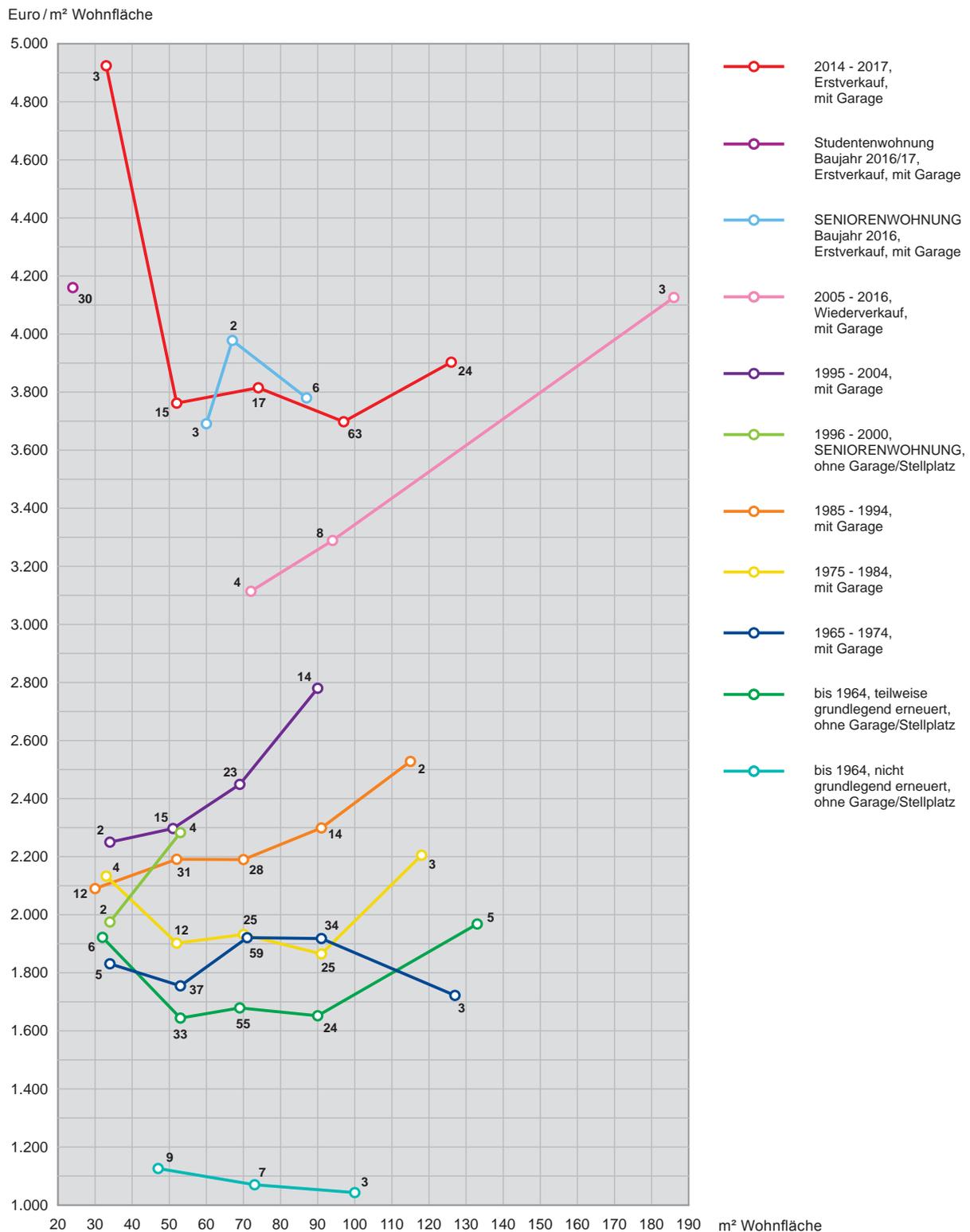
(1) Enthält einige Penthauswohnungen.

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

(3) Ohne neu grundlegend erneuert.

Eigentumswohnungen:

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



4.5.3 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 2014 bis 2016 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 2016 (Vorjahr)	- (-)	1,14 (1,1)	1,09 (1,07)	1,04 (1,04)	1,00 (1,00)	0,96 (0,96)	0,92 (0,93)	0,88 (0,9)	0,84 (0,85)

4.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

- Die meisten Wohnungen wurden im Wohnflächenbereich 60 – 80 m² verkauft. Nur knapp dahinter belegte der Bereich 80 – 110 m² den zweiten Platz.
- Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Größe der Wohnung ist nur noch bei Baujahren jünger als 1995 feststellbar. Hier gilt fast durchgängig: Je größer die Wohnung, desto höher der Quadratmeterpreis. Bei den älteren Baujahren gilt dieser Grundsatz nur noch bei Wohnungsgrößen über 110 m².
- 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 60%. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Im Durchschnitt liegen ca. 77% 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 im Mittel ca. 4% unter OG-Wohnungen. Dieser Preisunterschied ist bei Gebäuden ohne Aufzug nicht feststellbar. Die Preise von Penthauswohnungen liegen bei gebrauchten Wohnungen mindestens 15% und bei Neubau ca. 30% über dem jeweiligen Durchschnittspreis.
- Die Preise von Neubauwohnungen liegen in der Kernstadt unabhängig von der Größe mindestens 10% über den inneren Stadtteilen. In Biberach, Kirchhausen und Klingenberg (äußere Stadtteile) liegen die Preise in allen Bereichen in der Regel um ca. 10% unter dem jeweiligen Mittelwert.

Bewertungsbeispiel:

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

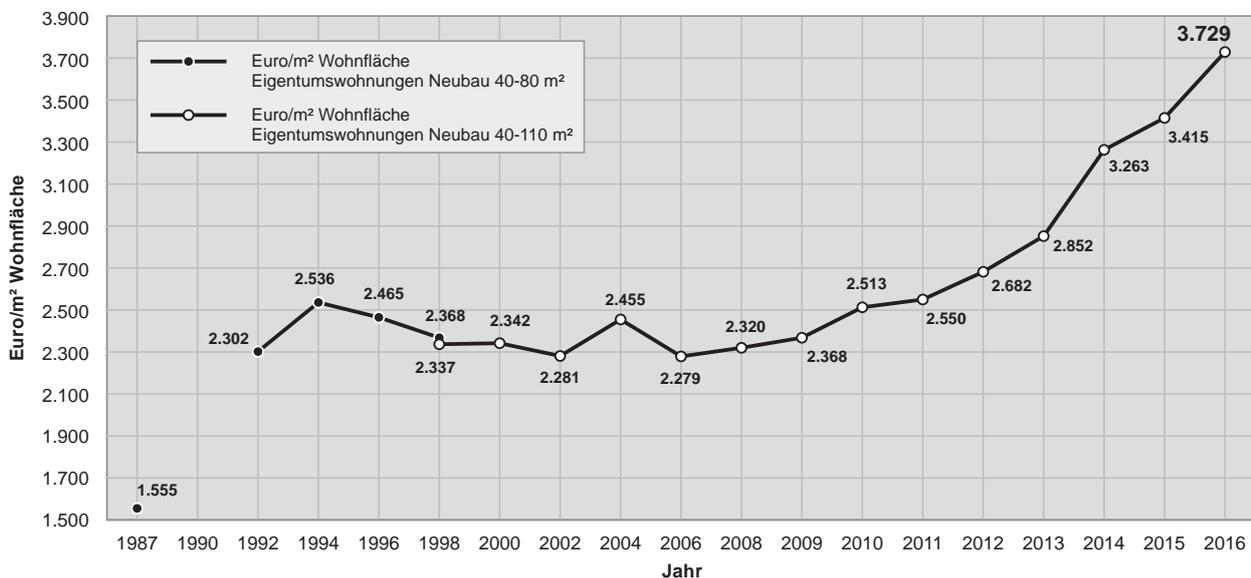
4.5.5 Indexreihe für Preise für Neubaueigentumswohnungen (40 – 110 m²)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubaueigentumswohnungen** zwischen 40 m² und 110 m² Wohnfläche, die in der Tabelle 4.5.2 dargestellt sind, aber ohne Seniorenwohnungen, stieg um 9,2 % von

3.415,- Euro auf 3.729,- Euro pro m² Wohnfläche. Der seit 2006 anhaltende stetige Aufwärtstrend hat sich fortgesetzt.

Indexreihe Neubaueigentumswohnungen

Neubauten im Jahr	Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche in Euro/m ² inkl. Garage		Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
	40 – 80 m ²	40 – 110 m ²		
1987	1.555,-		100,00	-
1992	2.302,-		148,04	+ 6,4 %
1994	2.536,-		163,09	+ 5,1 %
1996	2.465,-		158,52	- 1,9 %
1998	2.368,-	2.337,-	150,29	- 4,0 %
2000		2.342,-	150,61	- 0,6 %
2002		2.281,-	146,69	- 1,9 %
2004		2.455,-	157,88	+ 7,7 %
2006		2.279,-	146,56	+ 1,8 %
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 %
2016		3.729,-	239,81	+ 9,2 %



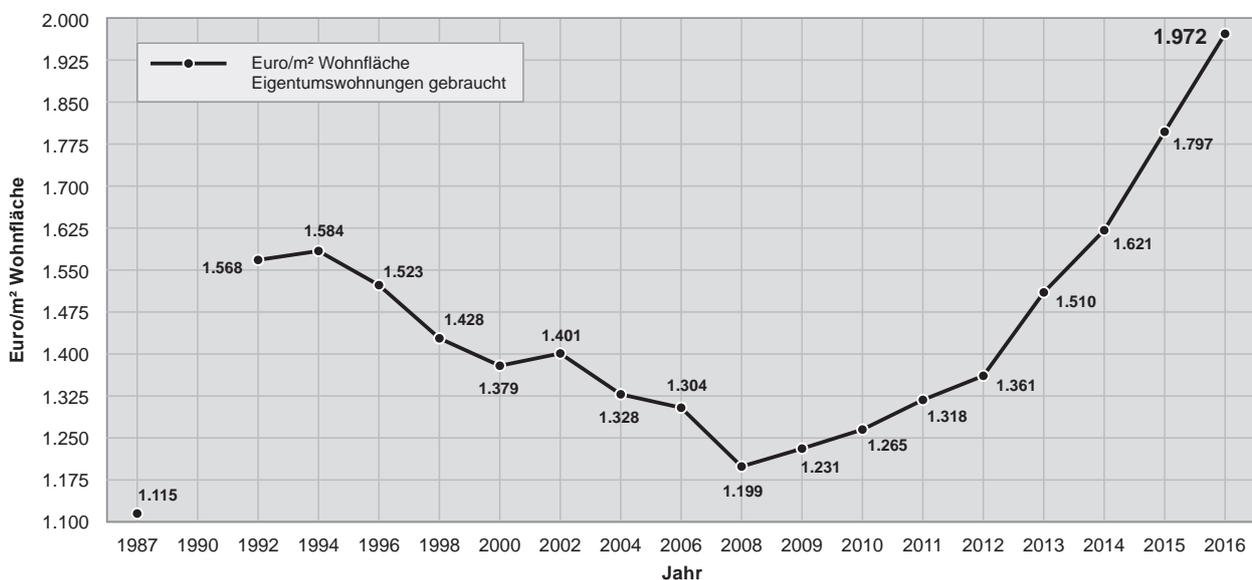
4.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis aller **gebrauchten Wohnungen**, die in der Tabelle 4.5.2 dargestellt sind, aber ohne Seniorenwohnungen und ohne die neu grundlegend erneuerten Altbauwohnungen setzte

den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 9,7% auf 1.972,- Euro/m². Die Preise der kleineren Wohnungen bis 60m² stiegen deutlich stärker als die der größeren.

Indexreihe Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Jahr	Durchschnittspreis in Euro/m ²	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
1987	1.115,-	100,00	-
1992	1.568,-	140,63	+ 4,1 %
1994	1.584,-	142,06	+ 0,7 %
1996	1.523,-	136,59	+ 0,7 %
1998	1.428,-	128,07	- 4,0 %
2000	1.379,-	123,68	+ 1,3 %
2002	1.401,-	125,65	+ 6,1 %
2004	1.328,-	119,10	+ 0,1 %
2006	1.304,-	116,95	- 0,5 %
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 %
2016	1.972,-	176,86	+ 9,7 %



4.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

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

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

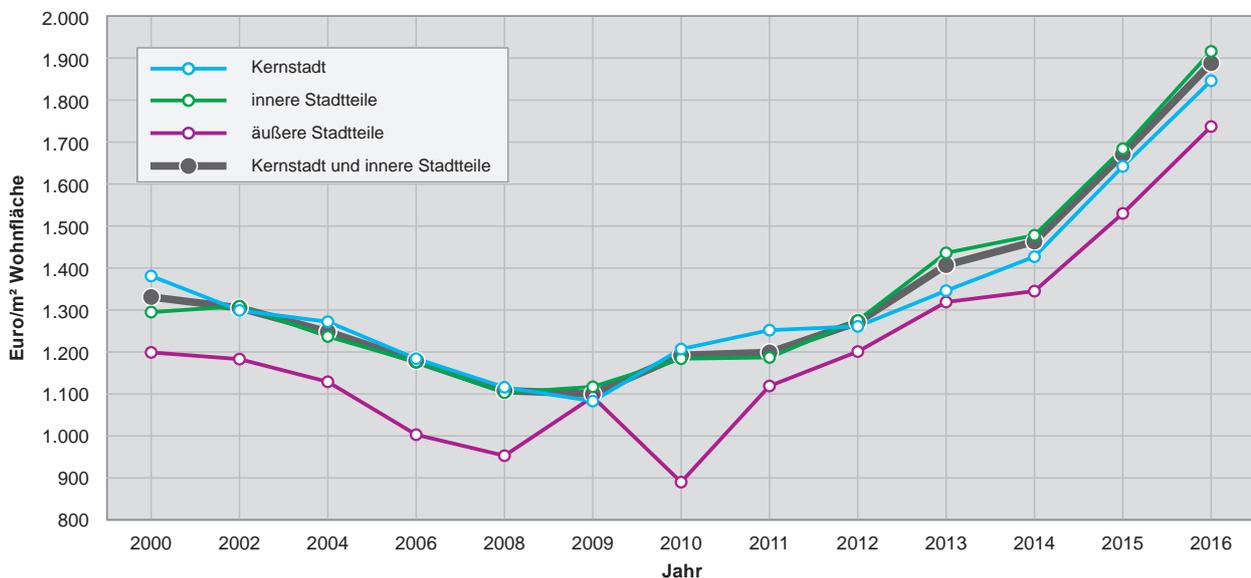
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis Euro/m ²	Wohnlage	Indexreihe (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
2000	67	1.331,-		100,0	-
2002	55	1.305,-		98,1	+ 0,4 %
2004	65	1.248,-		93,8	- 1,5 %
2006	66	1.179,-		88,6	- 5,4 %
2008	86	1.108,-	29,2	83,3	- 2,8 %
2009	76	1.100,-	31,0	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 %
2016	86	1.888,-	30,5	141,9	+ 13,0 %

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 13%.

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 2016 ca. 8% unter denen der Kernstadt/inneren Stadtteile.

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

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



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

siehe Anlage 5 – Seite 71

5. Richtwertliste für Wohn-, Gewerbe-, Industriegebiete und landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2016

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 18.11.2016.
- 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 31.12.2016

5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2016	bei GFZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN – Innenstadtkern						
Geschäftslageklasse I a, Fleiner Straße	1.101	MK	3.200,-	3,0		
Geschäftslageklasse I b	1.102	MK	1.835,-	3,0		
Geschäftslageklasse II a	1.201	MK	1.390,-	3,0		
Geschäftslageklasse II b	1.202	MK	1.000,-	3,0		
Innenstadtkern, nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstraßen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpassagen	1.100	MK	750,-	2,7		
HN – Mitte						
Östlicher Alleestreifen, ohne Vordergrundstücke und nördlicher Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße	1.110	MK	680,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront	1.382	MK	680,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront	1.420	MI	500,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich	1.122	MI	580,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich	1.121	MI	560,-	1,5		
Östlich der Oststraße/nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie	1.190	WB	525,-	1,3		
Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße	1.200	WA	425,-	0,7		
Werderstraße	1.330	MI	450,-	1,5		
Südlich Happelstraße bis Schmollerstraße (ehemals Südbahnhof)	1.331	WA	590,- GB	1,5		
Westlich Weststraße bis Wacksstraße	1.370	MI	350,-	1,5		
Bahnhofvorstadt	1.381	MI	500,-	1,5		
Neckarbogen	1.451	WA	660,- GB	2,7		
HN – Ost						
Alexanderstraße/Fichtestraße	1.220	WA	635,-	0,6	650	300
Hundsbergstraße/Robert-Mayer-Straße/Armsündersteige	1.230	WR	610,-	0,6	650	300
Rampachertal/Beutingerstraße/Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich	1.240	WR	640,-	0,6	650	300
Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich	1.241	WR	700,-	0,6	650	300
August-Lämmle-Straße/Hermann-Hesse-Straße	1.250	WR	575,-	0,6	650	300
Schirrmannstraße, östlich der Jugendherberge	1.210	WR	420,-	0,6		
Virchowstraße/Von-Witzleben-Straße	1.260	WR	665,-	0,6	650	300
Köhlstraße/Nürnberger Straße/Im Stahlbühl	1.270	WA	575,-	0,6	650	300
Im Gemmingstal/nördl. Rieslingstraße/westl. Dinkelsbühler Straße/Waiblingerstraße bis Pfizerstraße	1.290	WA	550,-	0,7		
Am Seelesberg westlicher Bereich/Einsteinstraße/Im Wannental/Ulrich-Stechele-Straße/Friedrich-Niethammer-Straße	1.280 1.282	WA	470,- 535,- GB	0,7 1,0		
Semmelweisstraße/Am Seelesberg östlicher Bereich	1.281	WA	640,-	0,6		
Badenerhof, Will-Schaber-Straße	1.390 1.391	WA	480,- 590,- GB	0,7 1,1		
HN – Süd						
Blücherstraße/Habrechtstraße/Winzerstraße	1.300	WA	490,-	0,6		
Im Kohlpfad/Gruppenbacher Straße	1.310	WA	450,-	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.320	WA	425,-	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße/Sontheimer Straße/Freiligrathstraße	1.340	MI	480,-	1,5		
Bietigheimer Straße/westlich Friedrich-Dürr-Straße/Am Hohrain	1.350	WR	480,-	0,7		
Schoettlestraße und Neckarhalde	1.360	WA	530,-	1,1		
Herbert-Hoover-Siedlung	1.400	WA	425,-	0,9		

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2016	bei GFZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN – Nord						
<u>Äußerer nördlicher Stadtring:</u>						
Nordstraße/Villmatstraße (Sanierungsgebiet)	1.131	WB	510,- SU *	1,3		
Nordbergstraße/Sichererstraße/Dammstraße/ untere Wartbergstraße (Sanierungsgebiet)	1.132	MI	440,- SU *	1,5		
Schaeuffelenstraße (Sanierungsgebiet)	1.133	MI	430,- SU *	1,5		
Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße/Bahnlinie	1.140	MI	325,-	1,5		
Südwestlich Schickhardtstraße/nördlich Burenstraße/Tscherningstraße/ Mettelbachstraße	1.150	WA	425,-	0,8		
Nördlich Schickhardtstraße/Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige	1.160	WA	555,-	0,7	650	300
Im Breitenloch/Kübelstraße/Krämerstraße	1.170	WA	490,-	0,7		
Haller Straße/südlich Paul-Göbel-Straße	1.180	WR	425,-	0,7		
Östlich Neckarsulmer Straße/Alfred-Minner-Straße	1.410	WA	300,-	0,8		
Christophstraße/Goppeltstraße/Industrieplatz	1.430	MI	200,-	1,0	400	200
Nordberg/Karl-Reibel-Ring	1.440	WA	620,-	0,7	650	300

* SU = sanierungsunbeeinflusster Wert

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2016	bei GFZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Wohngebiete						
Neckargartach						
Falter, Biberacher Straße/Falterhecklesweg bis Friedhof	2.100	WA	390,-	0,7		
Östlich Friedhof/Rolandstraße	2.110	WA	325,-	0,8		
Im Schlegelgrund/Jakob-Haspel-Straße/Hegelstraße	2.120	WA	390,-	0,7		
Böllinger Straße/Obereisesheimer Straße	2.140	MI	185,-	0,7		
Ortskern bis Wimpfener Straße/Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße	2.130	MI	240,-	0,9	400	200
Widmannstraße/Siedlungsweg/Leinbachstraße/Liebermannstraße	2.160	WA	370,-	0,7		
Südlich Sachsenäckerstraße/In der Steig/Im Fleischbeil	2.170 2.171	WR	420,- 450,- GB	0,7 0,9		
Böckinger Straße, ab Neckarhalle entlang der Neckartalstraße	2.190	MI	185,-	0,7		
Bernhäusle	2.200	WA	430,-	0,6		
Sontheim						
Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße	3.100	WA	440,-	0,7		
Max-Planck-Straße/Robert-Bosch-Straße	3.160 3.161	WA	360,- 410,- GB	0,8 1,2	400	200
Südlich Staufenbergstraße/Sommerau/Hofwiesenstraße	3.110	WA	450,-	0,7		
Friedrich-Ackermann-Straße/Agnese-Schebest-Straße	3.120	WA	500,-	1,1	400	200
Kolpingstraße bis Raidweg	3.130	WA	360,-	0,8		
Ortskern	3.140	MI	305,-	1,0	400	200
Westlich Lutzstraße/Lauffener Straße	3.150	WA	345,-	0,8		
Biberach						
Brahmsstraße/Verdistraße/Franz-Lehar-Straße	4.100	WA	315,-	0,7		
Panoramastraße/Bibersteige/Hahnenäckerstraße	4.110	WA	300,-	0,7		
Im Dachlet/Im Hinterstahl/Wilhelm-Flinspach-Straße	4.120	WA	300,-	0,7		
Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße	4.130	MI	200,-	0,8	400	200
Maustal	4.140	WA	270,-	0,7		
Kehrhütte	4.152	WA	265,-	0,3		
	4.150		300,-	0,7		
	4.151		330,- GB	1,0		

Stadtteil	Zonen- nummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2016	bei GFZ	bezogene Grund- stücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Wohngebiete						
Böckingen						
Wasserturm / Eduard-Bader-Straße	5.100	WA	490,-	0,6		
Im Jockele / Kappelfeldle / Jäkleinstraße	5.110	WA	390,-	0,6		
Riegrafstraße / Keilstraße bis Sickingenstraße	5.120	WA	390,-	0,6		
Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße	5.130	WA	390,-	0,7		
	5.131		430,- GB	1,0		
Schanz / Schollenhalde	5.140	WR	390,-	0,7		
Heidenrain / westlich Landwehrstraße bis Limesstraße	5.151	WA	390,-	0,8		
	5.153		450,- GB	1,0		
Neckgartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße	5.152	WA	310,-	0,8		
Wilhelm-Leuschner-Straße	5.160	MI	270,-	1,3	400	200
Großgartacher Straße / Blumenstraße	5.280	MI	220,-	0,6		
Ortskern, nördlich Schuchmannstraße	5.170	MI	310,-	1,0	400	200
Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße	5.180	MI	290,-	1,0	400	200
Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße	5.190	MI	285,-	0,8		
Hanselmannstraße / Welschstraße	5.200	WR	370,-	0,7		
Florian-Geyer-Straße	5.210	WS	260,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße	5.220	WS	280,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße	5.230	WA	390,-	0,7		
Haselter	5.240	WS	235,-	0,3	650	300
Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg	5.250	WA	230,-	0,7		
Klingenberg						
Neipperger Höhe	6.100	WA	280,-	0,6		
Wittumhalde / Schlüsseläcker	6.110	WA	345,-	0,8		
Raiffeisenstraße	6.120	WA	240,-	0,6		
Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch	6.130	MI	180,-	0,8	400	200
	6.131		275,- GB	1,0		
Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße	6.140	MI	170,-	0,6		
Frankenbach						
Maihalde, Panoramaweg / Burgundenstraße bis Teutonenstraße inklusive Neubaugebiet	7.100	WA	370,-	0,7		
Neuwiesenstraße / Am Rotbach	7.110	WA	335,-	0,6		
Im Krautgarten / Lückenstraße	7.120	WA	350,-	0,5		
Schleifweg / Steinhaldestraße	7.130	WA	250,-	0,7		
Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße	7.140	WA	295,-	0,7		
Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße	7.150	WA	265,-	0,7		
Ortsmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würzburger Straße	7.160	MI	230,-	1,0	400	200
Horkheim						
Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße	8.100	WA	420,-	0,8		
Talheimer Straße bis Kelterweg / Lehmhaldenstraße	8.110	WA	340,-	0,7		
Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße	8.120	WA	320,-	0,7		
Ortskern	8.130	MI	295,-	0,8	400	200
Hossäcker, Albert-Debold-Straße	8.140	WA	400,-	0,7		
Bei dem Schloss	8.150	WA	400,-	0,3		
Kirchhausen						
Wittumweg / Teuerbrünne / Wormser Straße	9.100	WA	310,-	0,5		
Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße	9.120	WA	280,-	0,6		
Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße	9.130	WA	260,-	0,5		
Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße	9.150	MI	200,-	0,8	400	200

5.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

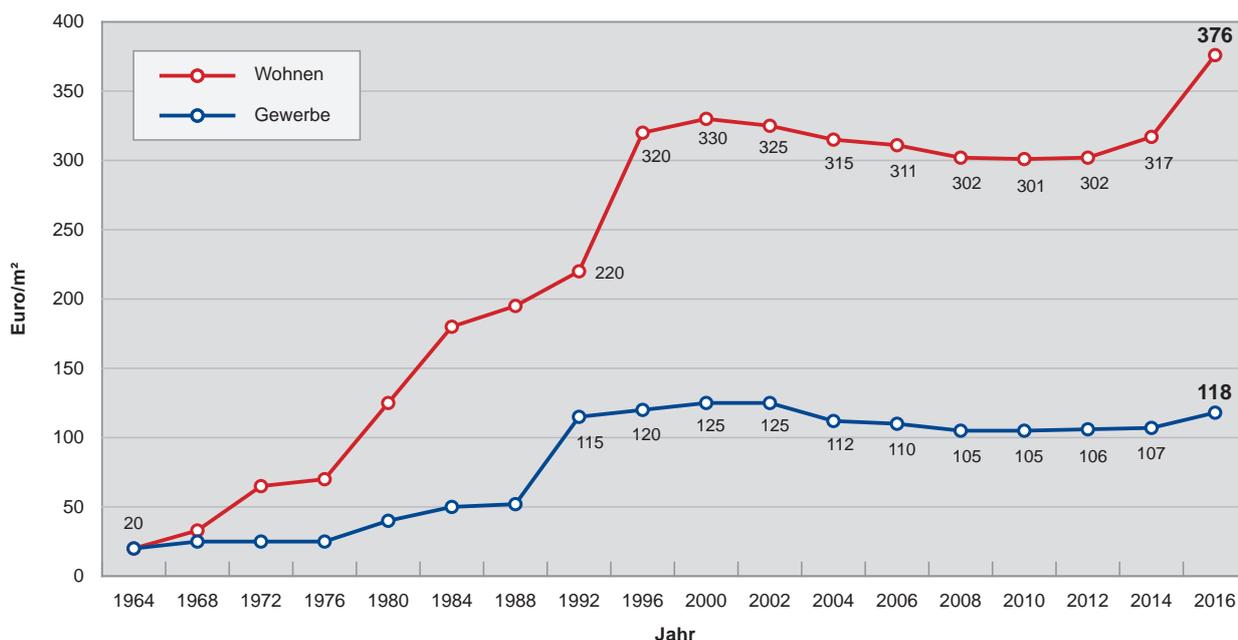
Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2016	bei GFZ
Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete				
Heilbronn				
Industriegebiet Osthafen, Sanierungsgebiet	1.900	GI	100,-	-
Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße	1.910	GI	135,-	-
Industriegebiet Neckar, südlich Hans-Seyfer-Straße bis Industrieplatz	1.920	GI	135,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.921	SO	250,-	-
Gewerbegebiet Neckar, Industrieplatz bis Europaplatz	1.922	GE	160,-	-
Industriegebiet Kanalhafen/Hafenstraße/Zukunftspark	1.930	GI	100,-	-
Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße	1.940	GE	130,-	-
Stuttgarter Straße/Kohlpfad	1.950	GE	150,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.951	SO	250,-	-
Businesspark Schwabenhof, Lise-Meitner-Straße/ Ferdinand-Braun-Straße	1.960	GE	145,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.961	SO	250,-	-
Knorrstraße	1.970	GI/GE	150,-	-
Südlich Olgastraße, Badstraße/Theresienstraße	1.980	GI/GE	150,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.981	SO	250,-	-
Neckargartach				
Böllinger Höfe/Wannenackerstraße/Pfaffenstraße	2.920	GI/GE	90,-	-
Neckarau/Buchener Straße/Mosbacher Straße	2.910	GI/GE	100,-	-
Östlich der Neckartalstraße, Im Neckargarten	2.930	SO	140,-	-
Sontheim				
Gewerbegebiet, Kreuzackerstraße/Heinrich-Hertz-Straße	3.910	GE	125,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	3.911	SO	250,-	-
Biberach				
Felix-Wankel-Straße	4.910	GE	75,-	-
Brunnenstraße	4.920	GE	75,-	-
Finkenbergring	4.930	SO	130,-	-
östlich Carl-Zeiss-Straße	4.940	GE	75,-	-
Böckingen				
Böckingen-Nord, Neckargartacher Straße	5.920	GE	135,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	5.921	SO	250,-	-
Böckingen-West, Großgartacher Straße	5.910	GE	100,-	-
Klingenbergring				
Theodor-Heuss-Straße	6.910	GE	75,-	-
Horkheim				
Amsterdamer Straße	8.910	GE	120,-	-
Kirchhausen				
Carl-Zeiss-Straße/Ernst-Abbe-Straße	9.910	GE	75,-	-

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

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

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

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten (außer Innenstadtkern- und Geschäftslagen)



Indexreihen

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

5.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2016 in Euro/m²

Gemarkung	Acker	Grün- land/ Wiese	Baum- wiese ²⁾	Forst- fläche/ Wald ²⁾	Weinberg ^{1) 2)}	Freizeit-/Garten- grundstücke (FGA) oder Kraut-/Kleingärten (KGA) ²⁾	zugeordnete Grundstücks- größe
Biberach	2,5 4.010	1,4 4.020	2,1 4.030	1,7 4.040	-	10,0 4.070 FGA innerörtlich, z. B. Krähwiesen	250 m ²
						3,5 4.071 FGA, z. B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg	1300 m ²
Böckingen	3,7 5.010	1,8 5.020	3,3 5.030	-	9,0 ³⁾ 5.050	30,0 5.070 FGA, südl./östl. der DB HN-S, z. B. Kappelwiesen	300 m ²
						14,0 5.071 FGA, z. B. Weingartsweg	800 m ²
						7,0 5.073 FGA verkehrsbelastet, z. B. Großgartacher Straße	400 m ²
Frankenbach	nördl. 2,9 7.010	1,6 7.020	3,3 7.030	1,7 7.040	-	10,0 7.070 FGA, z. B. Neuwiesen, Langwiesen, am Rotbach	800 m ²
	südl. 3,5 7.011					4,5 7.071 KGA, z. B. Beim hinteren Tor, am Leimbach	200 m ²
Horkheim	3,8 8.010	1,8 8.020	3,3 8.030	-	10,5 ³⁾ 8.050	12,0 8.070 FGA	450 m ²
Kirchhausen	2,2 9.010	1,4 9.020	2,1 9.030	1,7 9.040	-	10,0 9.070 FGA innerörtlich, z. B. Bleichwiesen	250 m ²
						3,0 9.071 KGA, z. B. Mittelkrautgärten	250 m ²
						3,5 9.079 FGA, z. B. Schulbrunnenwiesen	900 m ²
Klingenberg	3,7 6.010	1,8 6.020	3,3 6.030	-	11,0 6.050	12,0 6.070 FGA, z. B. Bruch/Böckinger	450 m ²
Neckar- gartach	nördl. 3,2 2.010	1,6 2.020	3,3 2.030	1,7 2.040	-	12,0 2.071 FGA Süd, z. B. Reißwiesen	400 m ²
	südl. 3,5 2.011					3,5 2.070 KGA Süd, z. B. Krautgärten, Keidwiesen	150 m ²
						6,0 2.072 FGA Nord, z. B. Froschberg	1000 m ²
Sontheim	4,5 3.010	1,8 3.020	3,3 3.030	2,0 3.040	Hangneigung: 10,0 Nordwest, 3.050 Nordost	19,0 3.070 FGA zwischen L 1100 und L 1111, z. B. Linsenbuckel, Metzgerjockele	1200 m ²
					13,5 Süd, West, 3.051 Ost	16,0 3.071 FGA zwischen Lauffener Straße und L 1100, z. B. Hätzenstein, Hagelsberger Weg, Deinenacker	500 m ²
						14,0 3.074 FGA westlich Lauffener Straße z. B. Schozach, Weidach	500 m ²
Heilbronn	9,0 1.010	1,8 1.020	-	2,0 1.040	Hangneigung: 11,0 Nordwest, 1.050 Nordost	19,0 1.070 FGA Ost, z. B. Burgmal, Buchernacker, Tannenwald, Limberg	1000 m ²
					13,5 Süd, West, 1.051 Ost	12,0 1.071 FGA Ost, verkehrsbelastet, z. B. Bürg, Ried, Staufenberg Weg	1000 m ²
						12,0 1.074 FGA Nord, überwiegend immissionsbelastet, z. B. Stiftsberg, Schützenbrunnen, Stiefel	1000 m ²

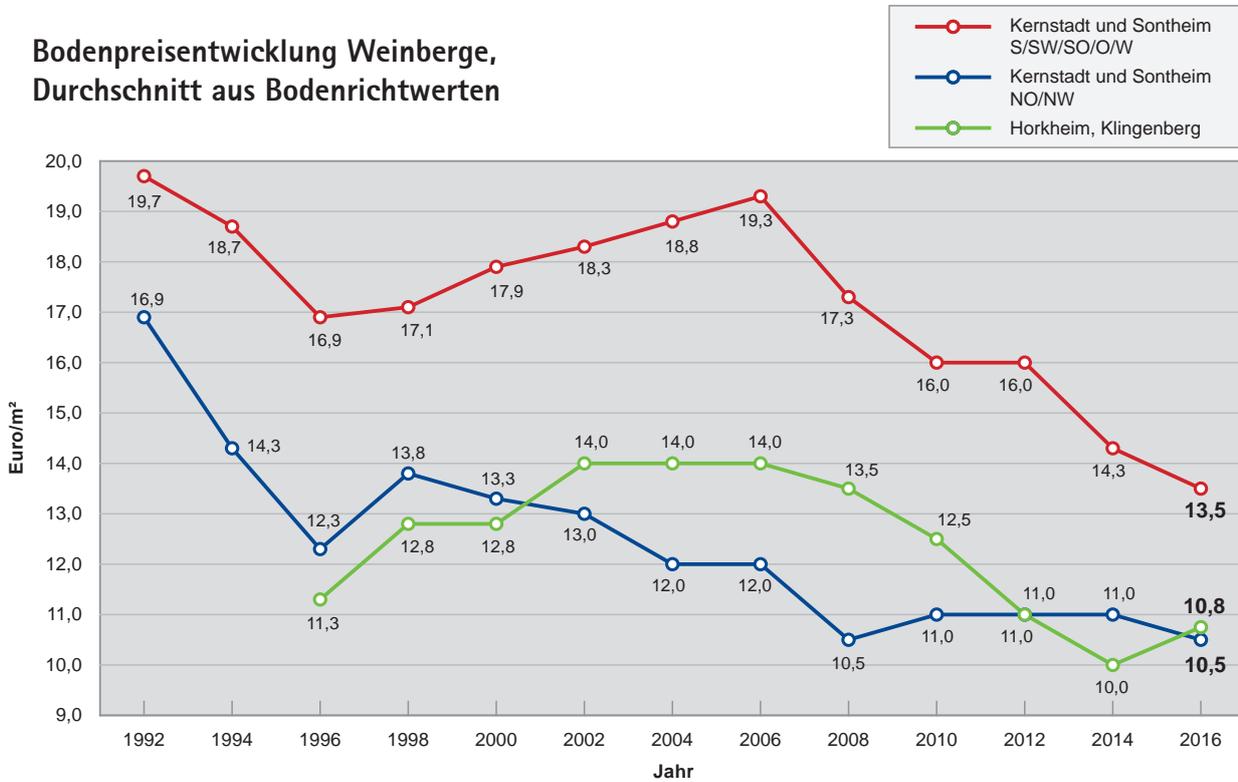
¹⁾ In den Werten mit Hangneigung S/W/O sind auch die Verkäufe in Reblage I mit Hangneigung NW/NO enthalten.

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

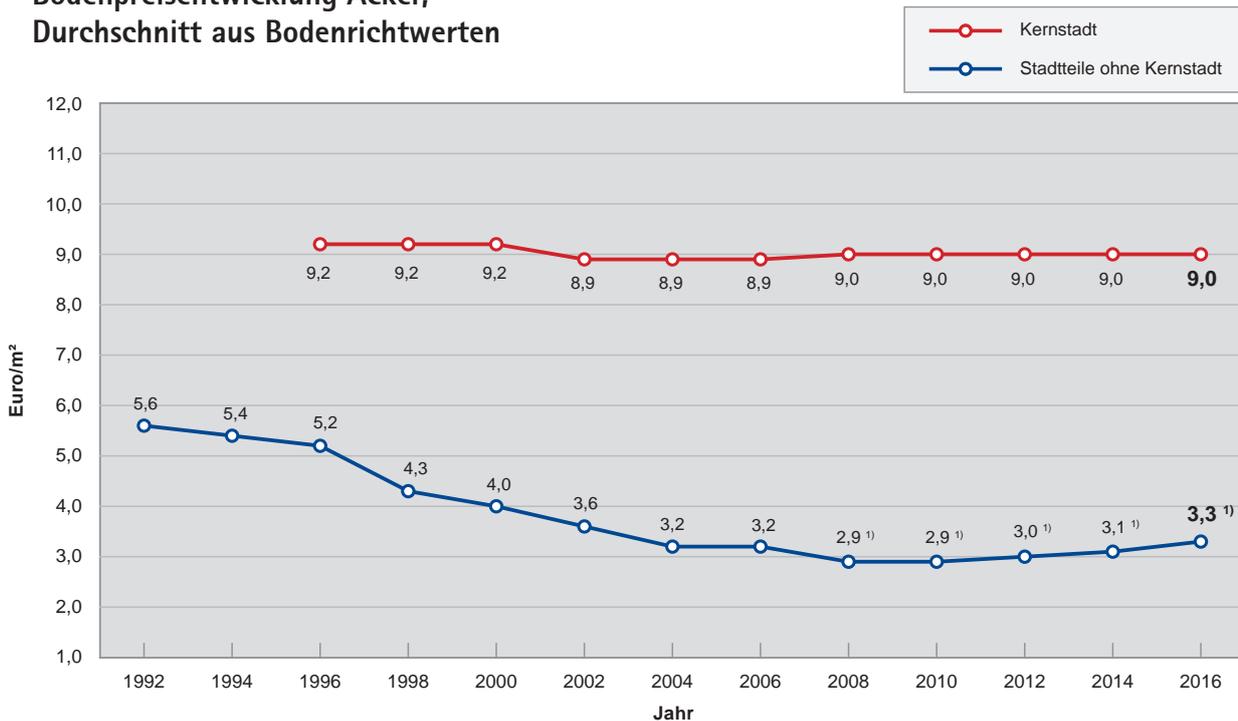
³⁾ Die Bodenrichtwerte enthalten auch maschinell nicht bewirtschaftbare Steillagen.

5.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

5.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler zum 31.12.2016

Gemarkung	Richtwertgebiet	Bodenrichtwert 31.12.2016 Euro/m ²	Erschließungskosten o = ohne m = mit
		<i>unterer Zahlenwert = Zonennummer</i>	
Biberach		6,0 4.800	o
Böckingen		8,0 5.800	o
Frankenbach		7,0 7.800	o
Horkheim		8,0 8.800	o
Kirchhausen		6,0 9.800	o
Klingenberg		8,0 6.800	o
Neckargartach		8,0 2.800	o
Sontheim		10,0 3.800	o
Heilbronn	z. B. Ried, Stiftsberg Staufenberger Weg	40,0 1.800 1.801	m
	Heilbronn Ost: z. B. Krumme Steige / Letten / Trappensee Östlich Raffeltersteige	60,0 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
sehr gut (10)	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung, Solaranlage oder Klimaanlage, zentrale Warmwasserversorgung. • Reichhaltige und aufwändige Badeinrichtung, mehrere Bäder, separates WC. • Fenster teilweise großflächig mit Schiebeelementen, mindestens Isolierverglasung, oft Schutzverglasung (Wärme, Einbruch, Schall), Rollläden teilweise elektrisch, Jalousien. • Hochwertige Einbauküche. Innentüren und Einbauschränke aus Edelholz. • Parkett, Natursteinböden oder großformatige Fliesen. • Leistungsfähige Elektroinstallation, oft Video- und Alarmanlage. • Teilweise mit Sauna, Schwimmbad oder Wintergarten ausgestattet. • Zentrale Lüftung mit Wärmetauscher. • Insgesamt in stark gehobener Qualität.
gut (20)	<ul style="list-style-type: none"> • Elektronisch gesteuerte Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. • 1 bis 2 Bäder, separates WC. • Großformatige Boden- und Wandfliesen. Parkett, Textilboden. • Isolierglasfenster, teilweise Wärmeschutzverglasung, mit Rollläden. • Gute elektrische Installation mit vielen Steckdosen, LAN- und Fernsehanschlüsse. • Einbauküche im höheren Preisniveau. • Insgesamt in gehobener Qualität.
mittel (30)	<ul style="list-style-type: none"> • Ältere Zentralheizung oder Mehrraum-Warmluft-Kachelofen. • Warmwasserversorgung zentral oder mit Boilern. • 1 Bad mit WC, raumhoch gefliest. Teilweise Gäste-WC. • Isolierglasfenster mit Roll- oder Klappläden oder Jalousien. • Laminat, Linoleum, Textilboden. • Elektrische Installation unter Putz. • Standard-Einbauküche. • Insgesamt in mittlerer Qualität.
einfach (40)	<ul style="list-style-type: none"> • Ofenheizung Öl, Gas oder Elektronachtspeicher in den meisten Zimmern. • Einfaches Bad oder nur Behelfsbad, WC innerhalb der Wohnung. • Einfache Kücheneinrichtung. Warmwasserboiler. • Verbundfenster mit Roll- oder Klappläden. • Holzdielen, Linoleum einfach oder PVC. • Leitungen größtenteils unter Putz. Einfache Elektroinstallation.
einfachst (50)	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelöfen Kohle, Öl dezentral, in wenigen Räumen. • Ohne Bad, einfaches WC oder WC außerhalb der Wohnung. • Küche nur mit Spüle ausgestattet. • Holzfenster mit Einfachverglasung. • Holzdielen, teilweise mit einfachem Belag. • Leitungen meist auf Putz. Geringe elektrische Installation.

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

Die genaue Wohnlagenzuordnung ergibt sich aus der vom Gutachterausschuss entwickelten und seit Mai 2017 im Internet einsehbaren Wohnlagenkarte nach Straße und Hausnummer.

<http://geoportal.heilbronn.de>

► Grund und Boden ► Thema: Wohnlagenkarte

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

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

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

Definition des Gebäudezustandes

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

Mieten

- **Wohnungsmieten**

Mietspiegel 2016 für die Stadt Heilbronn für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB
Gültig ab 01.08.2016

- verkürzte Fassung -

Baujahr	Wohnfläche	bis 45 m ²	46 – 60 m ²	61 – 75 m ²	76 – 90 m ²	über 90 m ²
vor 1960	Mittelwert	7,50	6,83	6,43	6,70	6,51
1960 – 1977	Mittelwert	7,66	6,84	6,51	6,47	6,20
1978 – 1994	Mittelwert		7,71	6,76	6,83	6,67
1995 – 2007	Mittelwert		7,81	7,65	7,55	7,82
ab 2008	Mittelwert		8,07	8,92	8,48	8,95

Angaben in Euro/m² 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 Spannwerte sowie weitere umfangreiche Hinweise und Tabellen enthalten, anhand derer die genauere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung möglich ist.

Die Broschüre »Mietspiegel 2016« kann bei der Stadt Heilbronn für eine Schutzgebühr von 6,50 Euro erworben werden. Der vollständige Mietspiegel ist aber auch kostenlos im Internet einsehbar unter :
www.heilbronn.de ▶ Bauen&Wohnen ▶ Wohnen.
Die ortsübliche Vergleichsmiete erhält man über einen Mietspiegelrechner.

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

Diese Dokumentation ist für eine Schutzgebühr von 20 Euro (evtl. zzgl. Versandkosten) erhältlich.

Auskünfte erteilt:

Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn
Cäcilienstraße 45
74072 Heilbronn
Telefon: 07131 / 56-20 14

• 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 2016 durchgeführt. Von den in den Jahren 2013 bis 2016 erfolgten ca. 80 Neuvermietungen in den Geschäftslagen Ia - III der Innenstadt konnten ca. 70% erhoben werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ladenfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient Heilbronn		
	03/2011 - 12/2012	ab 01.01.2013	
		für Ia/Ib	für IIa/IIb
10	1,375		
20	1,325		
30	1,275		
40	1,225		
50	1,175	1,05	1,175
60	1,125	1,04	1,125
70	1,075	1,03	1,075
80	1,04	1,02	1,04
90	1,02	1,01	1,02
100	1,00	1,00	1,00
120	0,96	0,98	0,96
140	0,92	0,96	0,92
160	0,88	0,935	0,88
180	0,84	0,91	0,84
200	0,80	0,89	0,80
250	0,70	0,84	0,70
300	0,65	0,78	0,65
400	0,60	0,675	0,60
500	0,575	0,57	0,575
600	0,55	0,55	0,55
700	0,525	0,525	0,525
800	0,50	0,50	0,50
900	0,475	0,475	0,475
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 80-120m² i.d.R. mind. 6m Schaufensterfront
bei 300-500m² mind. 10m Schaufensterfront
- Abschlag bei Eingangsstufen

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

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

• **Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn**

Auswertung der Mietdaten der Jahre 2010 – 2015, verwendet für die Auswertung der Liegenschaftszinsen in diesem Bericht

Art der Nutzung	Zustand	Lage	Mietspanne in Euro	Mietpreisrichtwert in Euro/m ² (Kaltmiete ohne MwSt.)	Nutzfläche
Laden		Innenstadt ⁽¹⁾ Ia ⁽⁷⁾	88 - 114	96	EG 100 m ²
		Innenstadt Ib ⁽⁷⁾	45 - 63	54	EG 100 m ²
		Innenstadt IIa ⁽⁷⁾	22 - 38	28	EG 100 m ²
		Innenstadt IIb ⁽⁷⁾	8 - 28	16	EG 100 m ²
		Innenstadt III ⁽⁴⁾ / City ⁽²⁾	6 - 17	10,5	EG 35 - 440 m ²
		Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>kleine Flächen, inkl. Stellplätzen</small>	9,6 - 18,8	13,0	EG 35 - 105 m ²
		City / Außen / Bö / So / Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>große Flächen, inkl. Stellplätzen</small>	5,3 - 11,2	8,1	EG 410 - 2100 m ²
		Außen ⁽³⁾ / Stadtteile	4,6 - 12,5	7,8	EG 25 - 170 m ²
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 - 2000 m ²
		Stadtteile	4,7 - 10,5	6,5	100 - 200 m ²
Büro / Praxis	neu	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	8,0 - 11,9	10,1	ca. 300 m ²
	gebraucht	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	4,0 - 9,7	6,7	ca. 350 m ²
	gebraucht	GE / GI-Gebiet	3,0 - 6,0	4,5	ca. 200 m ²
	gebraucht	Stadtteile	3,7 - 7,7	5,8	ca. 100 m ²
Halle mit Büro / Sozialräume Ausstattung zum Teil mit Kranbahn, Hochregal o. Ä.		GE / GI-Gebiet	3,0 - 5,7 ⁽⁵⁾	4,3	⁽⁶⁾
Werkstatt, tw. mit Büro, Halle, Lager		GE / GI / MI-Gebiet	2,1 - 5,7	3,9	⁽⁶⁾
Lager UG, OG, EG sehr einfach		GE / GI / MI-Gebiet und Außenbereich	0,5 - 2,7	1,2	⁽⁶⁾
Freilager	unbefestigt - überdeckt	GE / GI / MI-Gebiet	0,5 - 1,2	0,8	⁽⁶⁾
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-/Pestalozzstraße inkl. Bahnhofsvorstadt.

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

(4) Innenstadt außerhalb Geschäftsfläche Ia - IIb.

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

(6) Miethöhe ist flächenunabhängig.

(7) Geschäftslageklasse siehe Bodenrichtwertkarte.

- **Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn**
Auswertung der Mietdaten der Jahre 2013 – 2016, Anwendung ab 2017

Art der Nutzung	Zustand	Lage	Mietspanne in Euro	Mietpreisrichtwert in Euro/m ² (Kaltmiete ohne MwSt.)	Nutzfläche
Laden / Gastronomie		Innenstadt ⁽¹⁾ Ia ⁽⁷⁾	88 - 114	96	EG 100 m ²
		Innenstadt Ib ⁽⁷⁾	33 - 57	47	EG 100 m ²
		Innenstadt IIa ⁽⁷⁾	20 - 41	31	EG 100 m ²
		Innenstadt IIb ⁽⁷⁾	12 - 24	17	EG 100 m ²
		Innenstadt III ⁽⁴⁾ / City ⁽²⁾	6 - 17	11	EG 20 - 1 700 m ²
		Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>kleine Flächen, inkl. Stellplätzen</small>	9,6 - 18,8	13,4	EG 35 - 105 m ²
		Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>große Flächen, inkl. Stellplätzen</small>	6,4 - 11,2	8,5	EG 250 - 2 100 m ²
Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus im UG		Innenstadt Ia, Ib	3,5 - 7,5	5,5	-
		Innenstadt IIa - III / City / Außen	2,6 - 4,0	3,6 ⁽⁸⁾	-
Büro / Praxis	neu	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	8,0 - 14,0	10,3	⁽⁶⁾
	gebraucht	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	4,0 - 10,1	6,7	⁽⁶⁾
	gebraucht	GE / GI-Gebiet	3,4 - 8,2	5,5	⁽⁶⁾
	gebraucht	Innere Stadtteile	5,2 - 7,7	6,4	ca. 40 - 200 m ²
Halle mit Büro / Sozialräume Ausstattung zum Teil mit Kranbahn, Hochregal o. Ä.		GE / GI-Gebiet	3,0 - 6,5 ⁽⁵⁾	4,3	⁽⁶⁾
Werkstatt, tw. mit Büro, einfache Halle, Lager		GE / GI / MI-Gebiet	2,9 - 5,7	3,6	⁽⁶⁾
Lager UG, OG, sehr einfach		GE / GI / MI-Gebiet	1,0 - 2,7	1,5	⁽⁶⁾
Freilager	unbefestigt - überdeckt	GE / GI / MI-Gebiet	0,5 - 1,2	0,8	⁽⁶⁾
Garage / Tiefgarage		Innenstadt	50 - 80	65	
		City	30 - 70	50	
		Kernstadt außen	30 - 65	40	
		Stadtteile	25 - 60	35	
Stellplatz		Innenstadt	30 - 70	54	
		City	25 - 60	40	
		Kernstadt außen	20 - 35	30	
		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 = 6,5 Euro/m²
ca. 6 - 8 m = 4,6 Euro/m²
< 5 m = 3,8 Euro/m²
(6) Miethöhe ist flächenunabhängig.
(7) Geschäftslageklasse siehe Bodenrichtwertkarte.
(8) überwiegend mit Aufzug.

