



Immobilienmarktbericht 2019

Immobilienmarkt 2018

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Daten für die Wertermittlung 2019/2020

Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Urhebervermerk

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

Gestaltung

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

Druck

Mediencenter Krauss
74235 Erlenbach

Ausgabe

06|2019



Immobilienmarktbericht 2019

Herausgeber:

Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Heilbronn

- Geschäftsstelle -

Cäcilienstraße 49 · 74072 Heilbronn

Auskünfte: Telefon: 07131 56-3158
 Fax: 07131 56-2880
 E-Mail: gutachterausschuss@heilbronn.de

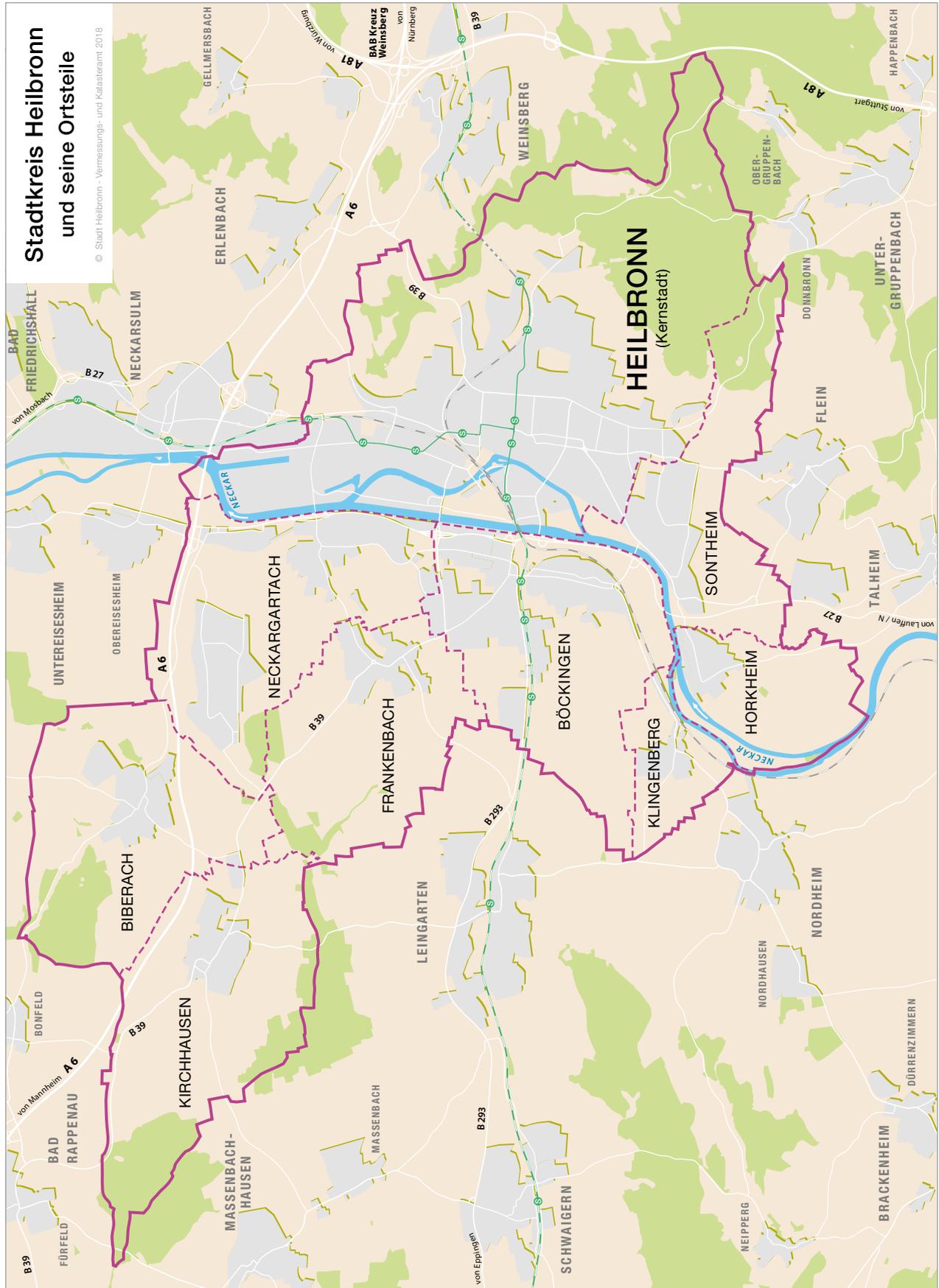
Preise: Aktueller Immobilienmarktbericht 40,- Euro
 Richtwertkarte zum 31.12.2018, 17,- Euro
 M 1:25 000

Internet: Informationen unter:
 www.heilbronn.de/gutachterausschuss



Inhalt	Seite
Übersichtskarte der Stadtteile	4
1. Einleitung	5
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.3 Der Standort Heilbronn	7
2. Allgemeine Marktentwicklung	8
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge	8
2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen Kaufverträge 2018	8
2.1.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten - im Vergleich ab 2011	9
2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten - im Vergleich ab 2011	9
2.1.4 Wesentliche Veränderungen	10
3. Entwicklung in den Teilbereichen	11
3.1 Unbebaute Grundstücke	11
3.1.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke	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 für gebrauchte, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reiheneckhäuser	17
3.2.2.2.1 Kernstadt	17
3.2.2.2.2 Stadtteile	19
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps	21
3.2.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser	22
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen	28
3.2.3.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	28
3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser	28
3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser	29
3.2.4.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	29
3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude	29
3.2.5.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	29
3.3 Sondereigentum	30
3.3.1 Eigentumswohnungen	30
3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993	30
3.3.2 Teileigentum	31
3.3.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung	31

Inhalt	Seite
3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte	31
3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum	31
3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	32
3.3.2.2.3 Offene Stellplätze	32
4. Sonstige erforderliche Daten nach § 9 - 14 ImmoWertV	33
4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl	33
4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser	34
4.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten	34
4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser	35
4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
4.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Dreifamilienhäuser (Gebäundefaktoren)	38
4.3.1 Datengrundlagen	38
4.3.2 Wohnflächenpreise bei »Doppel-/Reihenhaus«	39
4.3.3 Wohnflächenpreise bei »freistehend«	40
4.3.4 Wohnflächenpreise bei »Dreifamilienhaus«	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 2011	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 31.12.2018	55
5.1 Allgemeines - Gesetzliche Grundlagen	55
5.1.1 Definition Erschließungskosten	55
5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl	55
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
5.5 Wesentliche Veränderungen	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 2019 für den Stadtkreis Heilbronn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Heilbronn erstellt und die Werte von vier Mitgliedern des Gutachterausschusses beschlossen. Er soll den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklung aufzeigen und damit zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen.

Der Immobilienmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Marktentwicklung im Jahr 2018, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 31.12.2018.

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 2018 erstellte der Gutachterausschuss 61 (Vorjahr 83) Gutachten mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von 25,9 Millionen Euro (Vorjahr 26,6 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 (Tel. 07131 56-3158) gerne zur Verfügung.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2018 - 03.02.2022)

Vorsitzender

Wilfried **Hajek** · Architekt, Bürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

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

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Reinhard **Diem** · Immobilienmakler

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

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

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

Steffen **Hergenhan** · Bankbetriebswirt, Kreissparkasse Heilbronn

Karl-Adolf **Herzog** · Freier Architekt

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

Helmut **Mokler** · Landwirtschaftsmeister, Kreisbauernverband Heilbronn e. V.

Gerhard **Münzing** · Freier Architekt

Harald **Pfeifer** · Polizeihauptkommissar, Stadtrat

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

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

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

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

Vertreter der Finanzbehörde

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

Jeanette **Mungenast** · Bausachverständige, Finanzamt Heilbronn

1.3 Der Standort Heilbronn

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

Die Markungsfläche beträgt insgesamt 10.000 Hektar.

Lage:

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

Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim.

Hafen mit Anschluss an die Rheinhäfen durch den kanalisierten Neckar.

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

• Einwohner	125.599 <small>(31.06.2018)</small>
• Erwerbstätige	96.500 <small>(Jahr 2016)</small>
• Tägliche Einpendler	ca. 45.000 <small>(Jahr 2017)</small>
• Gewerbesteuer, v. H.	420
• Grundsteuer B, v. H.	430
• Grundsteuer A, v. H.	330
• Einzelhandelsumsatz / Einwohner	8.062 € <small>(Jahr 2018)</small>
• Einzelhandelszentralität	156,3 <small>(Jahr 2018)</small>
• Arbeitslosenquote	4,60 % <small>(Dez. 2018)</small>

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

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

Die Hochschule Heilbronn mit ca. 8.500 Studierenden, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, die German Graduate School of Management and Law Heilbronn, der Campus Heilbronn der Technischen Universität München, das Technologie- und Gründerzentrum »Innovations-Fabrik Heilbronn« (IFH) sowie das Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen stellen ein wertvolles Innovationspotential für die Heilbronner Wirtschaft dar.

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

Mit den aktuellen Baugebieten, insbesondere Neckarbogen, Nordberg, Südbahnhof, Luise-Bronner-Straße (Südlich Kirschengartenstraße), Wittumäcker im Stadtteil Kirchhausen, Schlüsseläcker im Stadtteil Klingenberg und Bernhäusle im Stadtteil Neckargartach steht Wohnbauland für die nächsten Jahre zur Verfügung. Rund 11 Hektar erschlossene Industrie- und Gewerbeflächen sind in städtischem Besitz und sofort vermarktbar.

2 Allgemeine Marktentwicklung

2.1 Analyse der eingegangenen Verträge

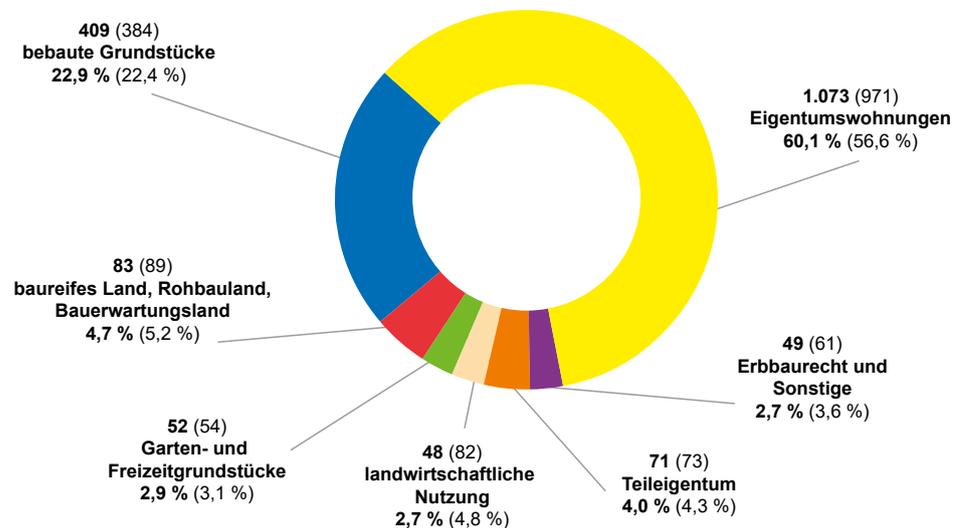
2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2018

Im Jahr 2018 gingen beim Gutachterausschuss **1.785** Kaufverträge ein (Vorjahr: 1.714). Die Gesamtkaufpreissumme betrug **539,6** Millionen Euro (Vorjahr: 605,0 Millionen Euro).

Die Anzahl der Verträge stieg gegenüber 2017 um 4,1%, der Umsatz fiel um 10,8%.

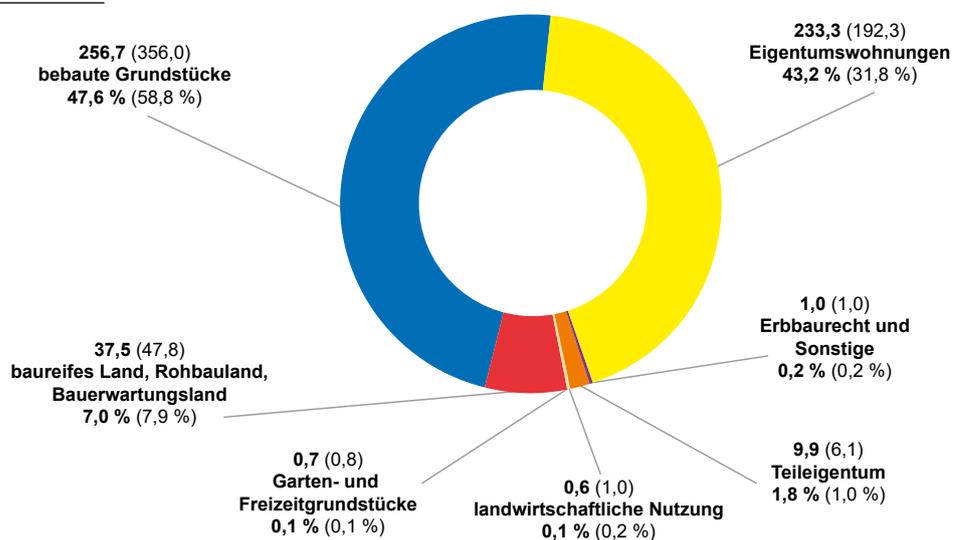
1.785 Kaufverträge

(1.714)

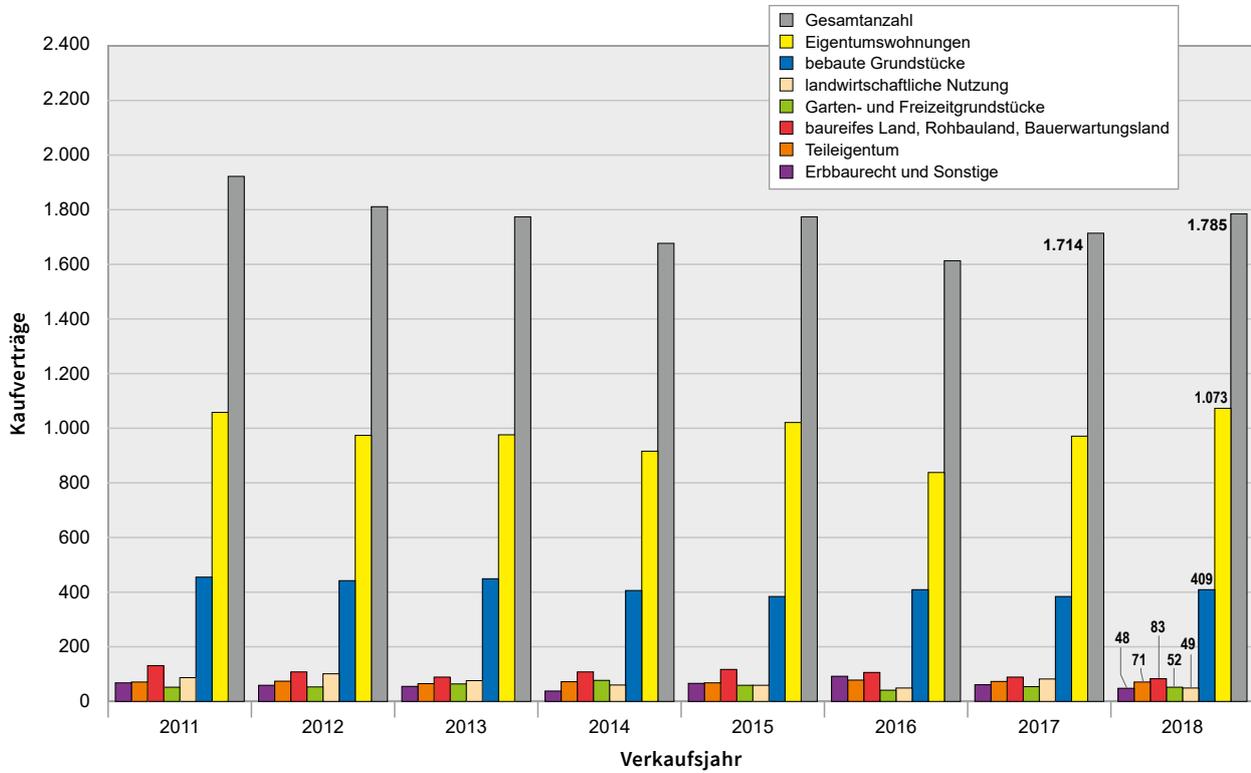


539,6 Millionen Euro Umsatz

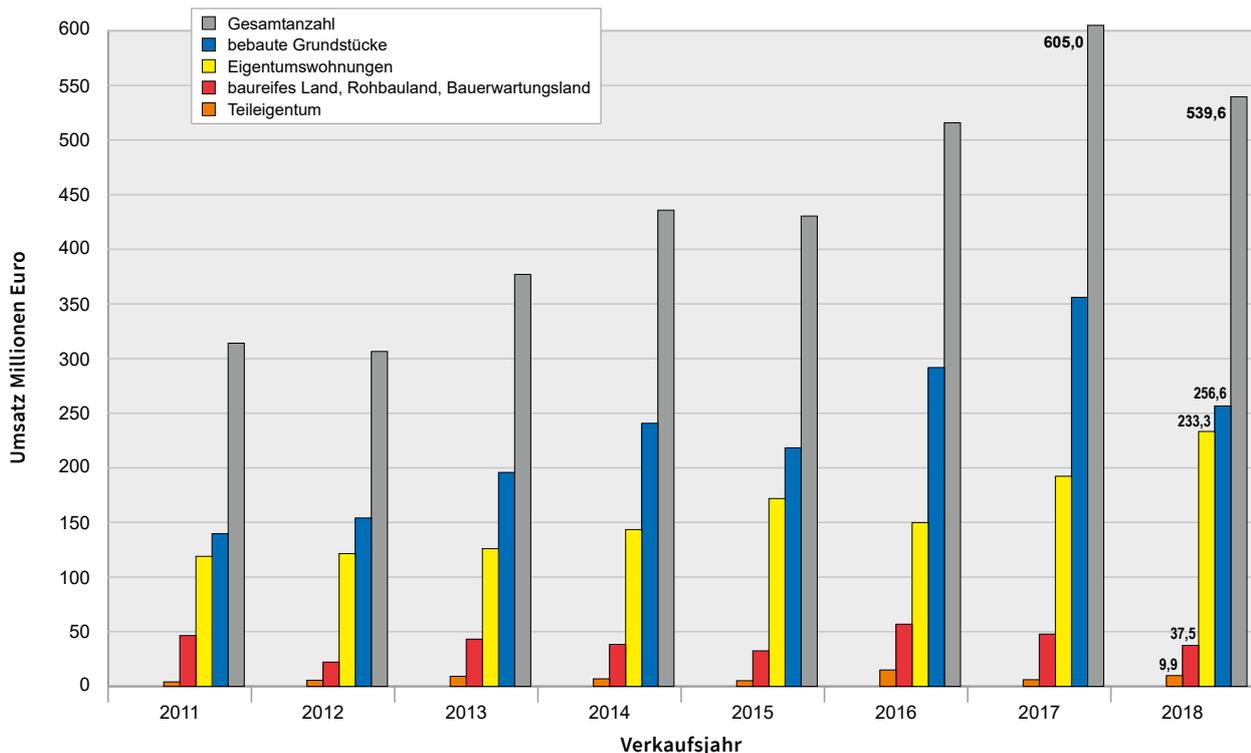
(605,0)



2.1.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten - im Vergleich ab 2011



2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten - im Vergleich ab 2011



Die Umsätze von Grundstücken mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung sowie Erbbaurechte und sonstige

Grundstücke können in der Abbildung nicht lesbar abgebildet werden, weshalb auf ihre Darstellung verzichtet wird.

2.1.4 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

	Veränderung in %	
	Vertragszahl	Umsatz
Landwirtschaftliche Nutzung	- 41 %	- 38 %
Garten und Freizeitgrundstücke	- 4 %	- 12 %
Bauland Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	- 7 %	- 22 %
Bebaute Grundstücke	+ 7 %	- 28 %
Teileigentum	- 3 %	+ 61 %
Eigentumswohnungen	+ 11 %	+ 21 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	+ 36 %	+ 38 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	- 3 %	+ 8 %
• Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	- 25 %	- 30 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	+ 4 %	- 11 %

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 fiel die Vertragszahl um 41 % auf 48 Verträge (Vorjahr 82). Der Umsatz fiel um 38 %. Bei den Garten- und Freizeitgrundstücken fiel die Vertragszahl um 4 %, der Umsatz fiel um 12 %.

Im Teilmarkt „Baureifes Land“ stieg die Vertragszahl der Gewerbebauplätze wieder auf 11 (Vorjahr 9). Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze ging auf 66 zurück (Vorjahr 78). Der Umsatz für Bauland fiel um 22 %, überwiegend verursacht durch die geringere Zahl der Wohnbauplätze.

Die Zahl der bebauten Grundstücke stieg wegen der Zunahme bei den Wohn- und Geschäftshäusern und Industriegebäuden um 7 %. Auf Grund der weniger verkauften Großobjekten fiel dagegen der Umsatz um 28 %.

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

Die Vertragszahl der Eigentumswohnungen stieg um 11 %, der Umsatz stieg um 21 %. Ursache ist ein starker Anstieg bei den Neubaugewohnungen von 340 auf 461, beeinflusst vor allem im Bereich der Studentenappartements, während die Wiederverkäufe von 619 auf 603 fielen. Die Nachfrage nach gebrauchten Objekten ist in diesem Segment wie auch bei den bebauten Grundstücken deutlich größer als das Angebot.

3 Entwicklung in den Teilbereichen

3.1 Unbebaute Grundstücke

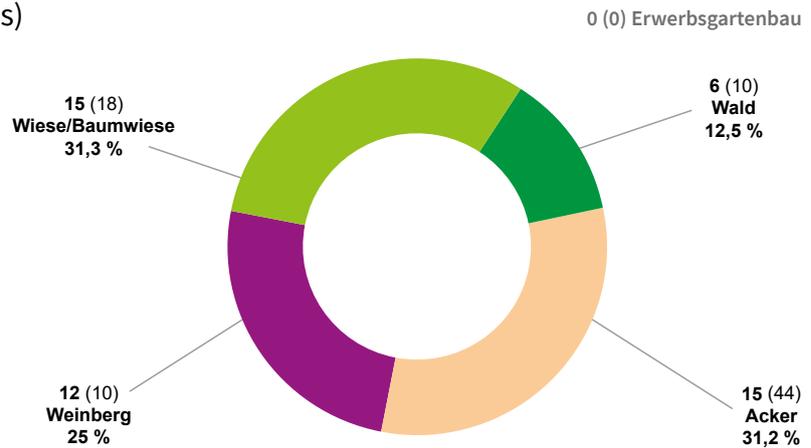
3.1.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke

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

(Daten des Vorjahres)

Kaufverträge: 48

(82)



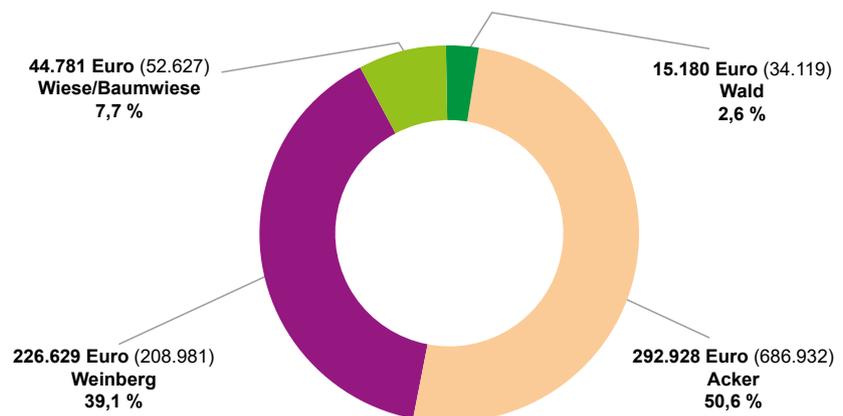
Fläche: 149.610 m²

(284.660 m²)



Umsatz: 579.518 Euro

(982.659 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus **78** (Vorjahr 110) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen kann bei zwei Kaufpreisen nur der Durchschnittspreis ohne Preisspanne und bei nur einem einzigen Kauffall kein Preis genannt werden.

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

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

Die Stadt Heilbronn war an ca. **31%** (Vorjahr 32%) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2018	Acker	Wiese	Baumwiese	Wald	Weinberg	Erwerbsgartenbau	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsfl.)
	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²						
Heilbronn	- (1) - -	1 (-) - -	- - -	- - -	7 (2) Ø 9,5 (14,0) 6,0 - 13,0	- - -	10 (11) Ø 20,2 (16,6) 8,8 - 47,1
Biberach	2 (4) Ø 2,9 (2,5) -	1 (1) - -	- (2) - (3,7) -	1 (1) - -	- - -	- - -	1 (1) - (-) -
Böckingen	3 (11) Ø 4,0 (4,0) 3,7 - 4,2	- (1) - -	1 (1) - -	- - -	- - -	- - -	8 (4) Ø 17,2 (22,7) 9,5 - 29,8
Frankenbach	1 (2) - (3,8) -	- - -	1 (-) - -	- - -	- - -	- - -	4 (-) Ø 11,3 (-) 9,6 - 15,6
Horkheim	3 (3) Ø 4,1 (3,4) 3,7 - 4,3	- - -	- - -	- - -	1 (3) - (6,7) -	- - -	- - -
Kirchhausen	3 (10) Ø 2,1 (2,0) 2,0 - 2,1	1 (3) - (1,5) -	- (1) - -	4 (6) Ø 2,3 (1,7) 1,5 - 3,6	- - -	- - -	2 (5) Ø 9,3 (6,1) -
Klingenberg	- (5) - (3,3) -	- - -	1 (2) - (3,3) -	- - -	- (1) - -	- - -	1 (3) - (9,4) -
Neckargartach	- (3) - (3,3) -	- (1) - -	2 (-) Ø 2,5 (-) -	- - -	- - -	- - -	9 (12) Ø 6,9 (10,9) 2,4 - 12,2
Sontheim	- (1) - -	- - -	- (1) - -	- (2) - (1,7) -	1 (-) - -	- - -	9 (6) Ø 15,8 (16,0) 8,0 - 26,2

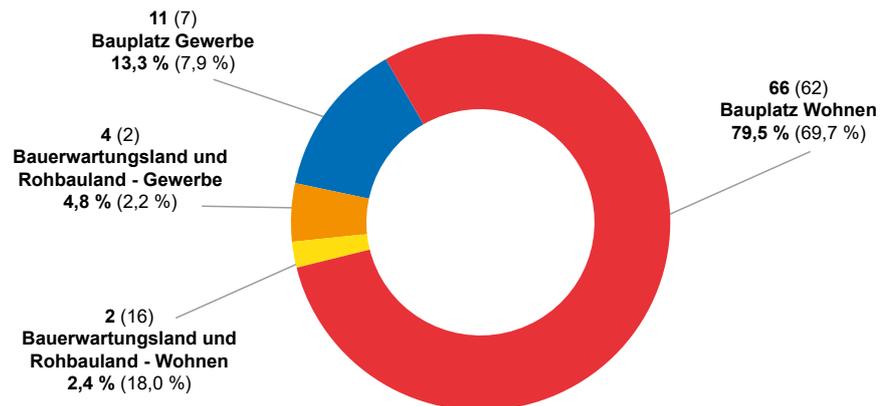
Das seit Jahren bestehende hohe Preisniveau bei den Gärten hat sich nicht verändert,

während die Weinbergpreise bei geringen Umsätzen weiter nachgeben.

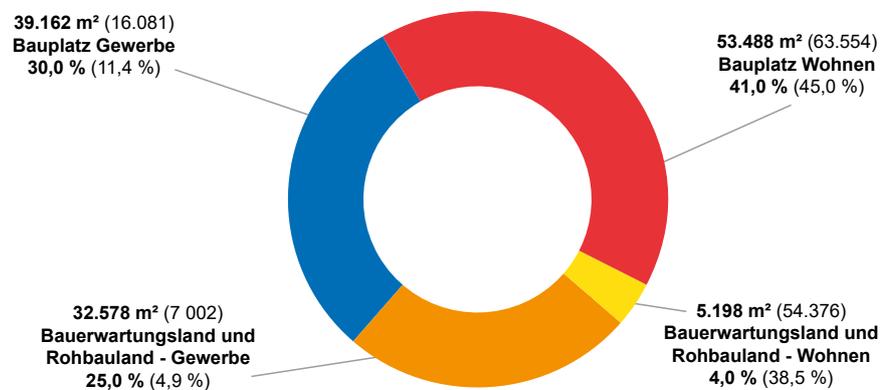
3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

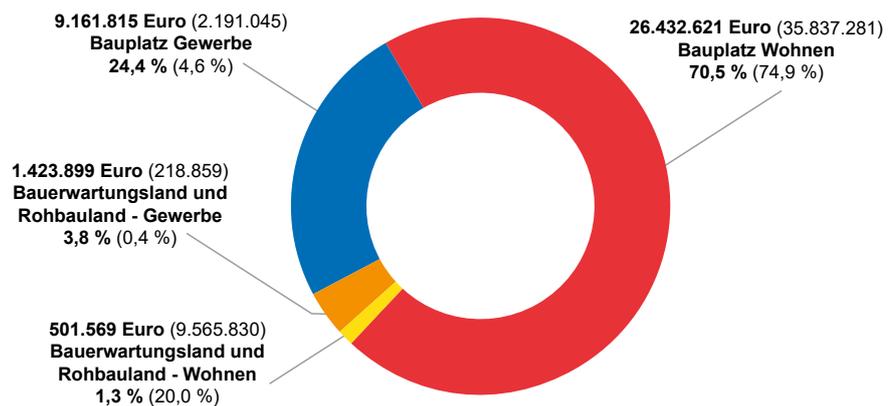
Kaufverträge: 83
(89)



Fläche: 130.426 m²
(141.295 m²)



Umsatz: 37.519.904 Euro
(47.831.968 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus 72 (Vorjahr 81) 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.

2018	Wohnen			Gewerbe		
	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland
	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	9 (22) Ø 707 (624) 439 - 1194	- - -	- - -	5 (5) Ø 173 (126) 131 - 200	- (1) - -	- - -
Biberach	2 (3) Ø 278 (254) -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Böckingen	4 (4) Ø 479 (464) 288 - 639	1 (1) - -	1 (1) - -	1 (1) - -	1 (-) - -	- - -
Frankenbach	9 (3) Ø 363 (500) 235 - 526	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Horkheim	1 (-) - -	- (8) - (292) -	- - -	- - -	- - -	- - -
Kirchhausen	4 (7) Ø 294 (355) 211 - 401	- (1) - -	- - -	2 (-) Ø 69 (-) -	- - -	- - -
Klingenberg	- (6) - (282) -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Neckargartach	28 (13) Ø 425 (432) 151 - 540	- (1) - -	- (1) - -	- - -	1 (-) - -	- (1) - -
Sontheim	3 (-) Ø 509 (-) 339 - 681	- - -	- (1) - -	- (1) - -	- - -	- - -

Von den 60 (Vorjahr 58) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 13 (19) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. Die Stadt verkaufte 18 (11) Wohnbauplätze. Davon wurden 2 (1) Bau-

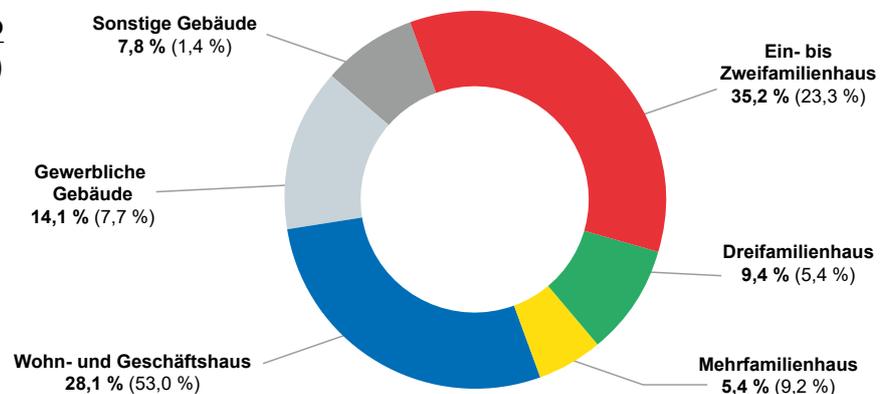
plätze durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm »Junge Familien« gefördert. Von den 8 (7) gewerblichen Bauplätzen wurden 5 (4) von der Stadt verkauft.

3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)

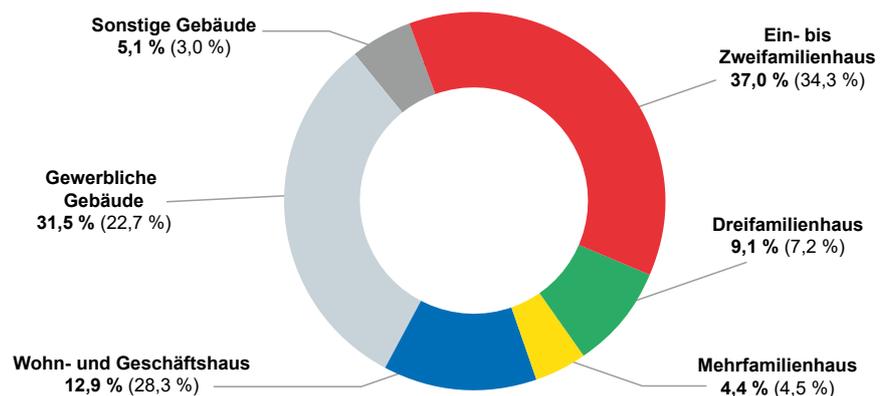
3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

Gebäudeart	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Ein- bis Zweifamilienhaus	254 (254)	90.281.768 (83.140.598)	103.992 (116.080)
Dreifamilienhaus	52 (46)	24.109.600 (19.181.450)	25.464 (24.425)
Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen)	23 (29)	13.936.500 (32.607.000)	12.312 (15.339)
Wohn- / Geschäftshaus	54 (42)	72.070.200 (188.669.289)	36.222 (95.838)
Gewerbliche Gebäude	16 (8)	36.333.408 (27.290.875)	88.630 (76.950)
Sonstige Gebäude	10 (5)	19.924.500 (5.060.000)	14.462 (10.258)
Gesamt	409 (384)	256.655.976 (355.949.212)	281.082 (338.890)

Umsatz: 256,656 Mio. Euro
(355,949 Mio. Euro)



Fläche: 281.082 m²
(338.890 m²)



3.2.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

3.2.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

1 - 3 Familienhaus	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Kernstadt gesamt davon:	71 (79)	34.349.000 (34.855.160)	34.474 (41.533)
• Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	- (-)	- (-)	- (-)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	48 (56)	22.162.000 (25.084.710)	22.332 (31.572)
• Dreifamilienhaus gebraucht	23 (22)	12.187.000 (8.895.450)	12.142 (9.376)

	Zahl der verwertbaren Ver- träge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Stadtteile gesamt davon:	235 (221)	80.042.368 (67.466.888)	94.982 (98.972)
• Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	15 (2)	6.475.968 (701.270)	4.894 (462)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	191 (196)	61.643.800 (57.354.618)	76.766 (84.046)
• Dreifamilienhaus gebraucht	29 (23)	11.922.600 (9.411.000)	13.322 (14.464)

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

3.2.2.2.1 Kernstadt

Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (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
2017	616.556	18	690	191	3.168
2018	699.706	17	647	189	3.632

Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reiheneckhaus

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (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
2017	316.667	18	338	131	2.368
2018	331.739	23	327	128	2.531

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.

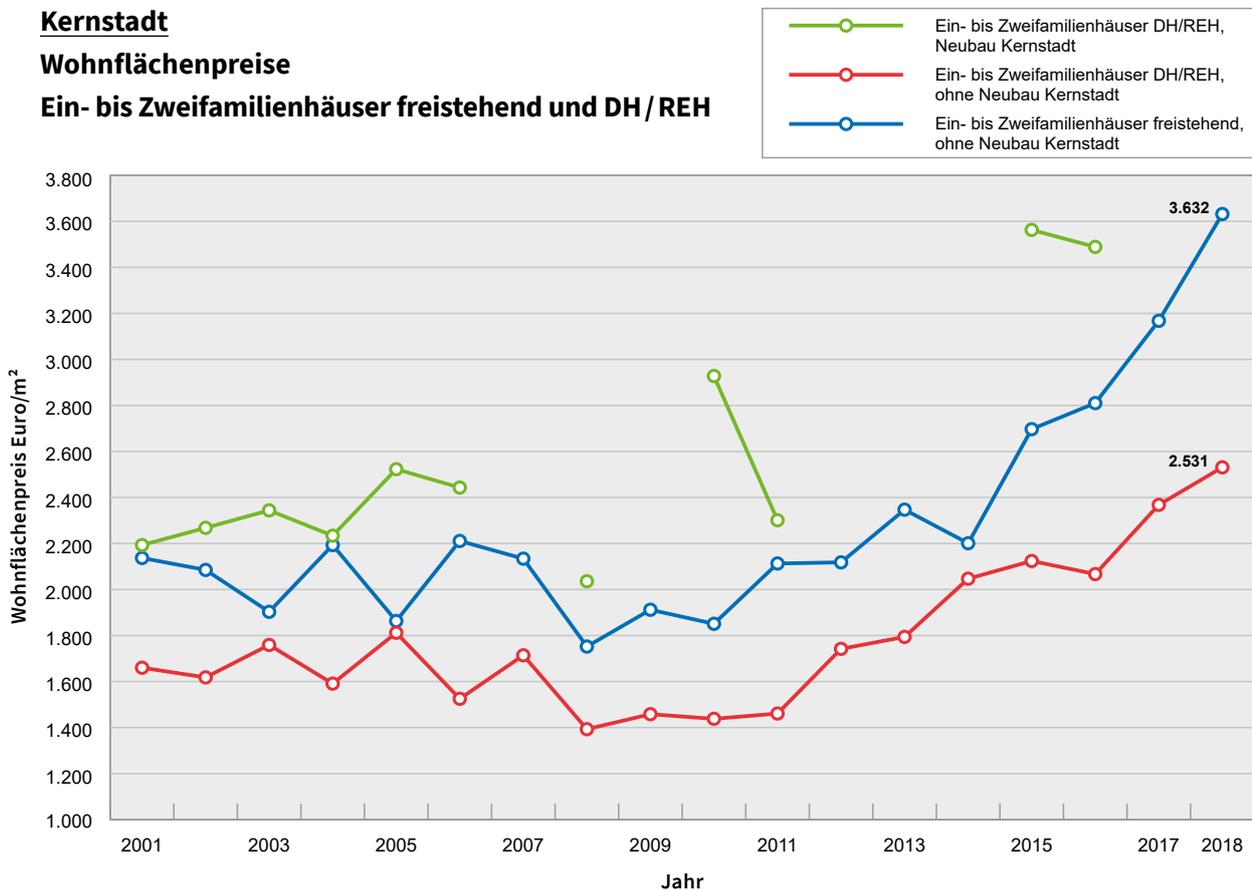
Bei den freistehenden Häusern ist der Wohnflächenpreis bei etwas kleinerer Grundstücksfläche und um 1 Punkt besserer LAZ (s. S. 37) um ca. 15% gestiegen.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis bei etwas kleinerer Grundstücksfläche und Wohnfläche und bei gleicher LAZ um ca. 7%. Durch den allgemeinen Nachfragedruck in Verbindung mit dem Mangel an freistehenden Häusern lässt sich dieser in der Kernstadt bis 2011 eher unbeliebte Haustyp immer weiter gut verkaufen.

Kernstadt

Wohnflächenpreise

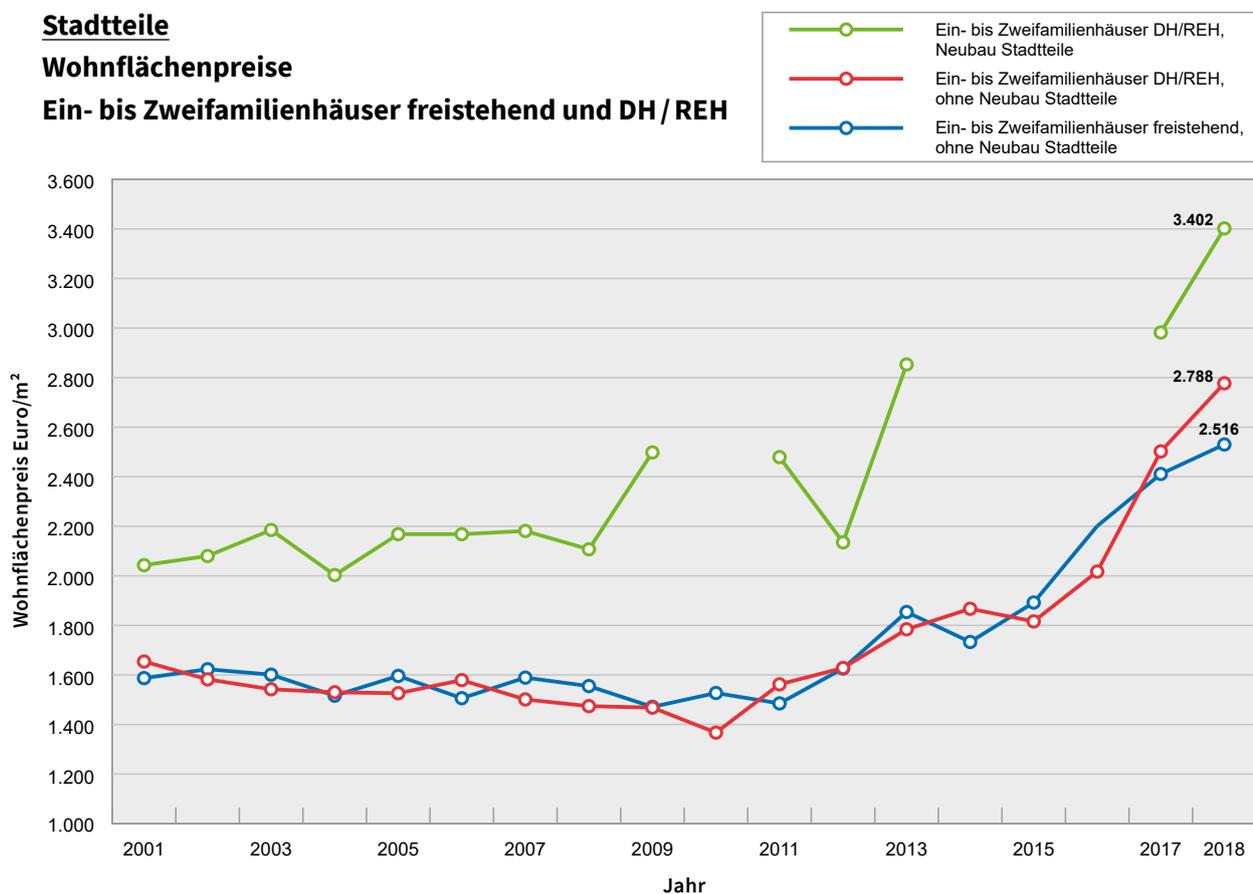
Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



3.2.2.2.2 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.

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



Bei den freistehenden 1-2 Familienhäusern sind die Wohnflächenpreise bei größerer Wohnfläche, aber kleinerer Grundstücksfläche und um 1 Punkt besserer LAZ um nur ca. 5% gestiegen. Dieser relativ geringe Anstieg ist wesentlich auf den gestiegenen Anteil an Zweifamilienhäuser zurückzuführen, die in der Regel gegenüber den Einfamilienhäuser geringere Preise erzielen.

Bei den gebrauchten Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis bei etwas kleinerer Wohnfläche um 11%.

Der Mittelwert für den Neubau von DH / REH lag bei 3402 Euro/m² Wohnfläche.

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

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (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
2017	340.021	72	556	146	2.411
2018	377.884	70	526	153	2.516

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

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (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
2017	291.721	52	319	118	2.502
2018	316.367	60	310	114	2.788

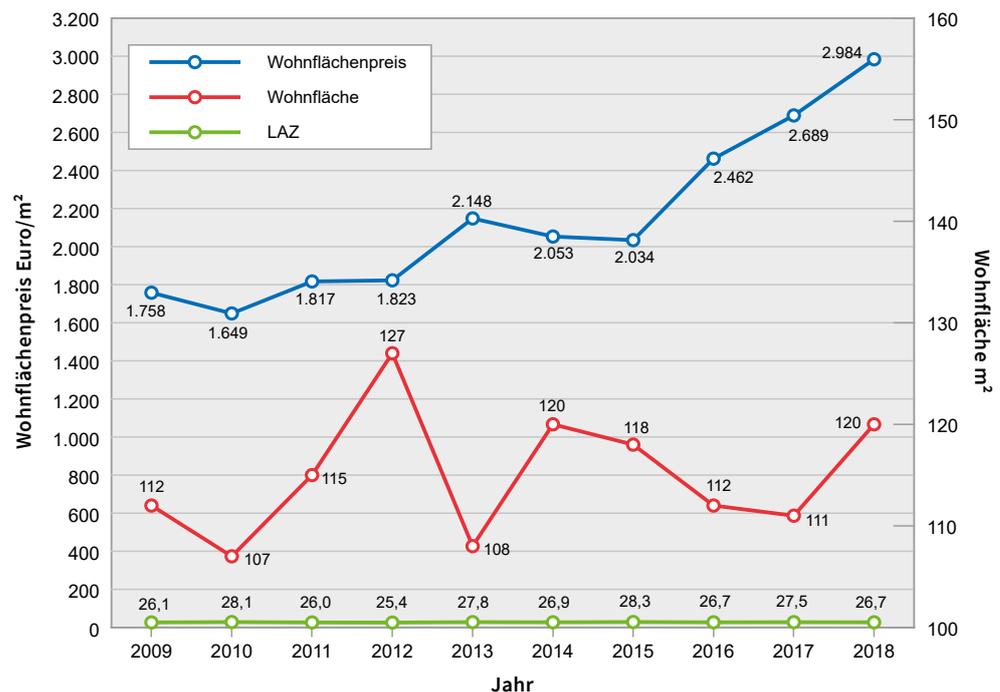
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

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

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

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

Durchschnittl. Wohnflächenpreise



Eigenschaften:

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

Der Durchschnittswert ist trotz nahezu gleicher LAZ-Zahl deutlich gestiegen. Es ergibt sich eine Preissteigerung von ca. 11%. 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 - 9, getrennt nach Kernstadt und »inneren bzw. äußeren Stadtteilen« *) ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro Quadratmeter Wohnfläche und Kaufpreis bezogen auf die hier zusätzlich angegebenen wertrelevanten Daten Wohnlage, Ausstattung und Zustand.

Zusätzlich wurde die LAZ (Durchschnitt aus Lage,

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

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

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

* äußere Stadtteile = Kirchhausen, Biberach, Klingenberg

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
freistehendes Einfamilienhaus	1907 - 1962	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Walm-/Satteldach	24 Kernstadt	30 1-2 Garagen	31	29	530	128	2.512	<u>322.000,-</u> 3	
	1908 - 1966	massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	19 Kernstadt	25 1-2 Garagen	28	24	770	163	4.578	<u>746.000,-</u> 2	
	1908 (mod.) - 1979	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	12 Kernstadt	20 1-2 Garagen	20	17	760	218	4.325	<u>943.000,-</u> 3	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
frei- stehendes Einfamilien- haus	bis 1958	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	35 innere Stadtteile	35 tw. Garage	37	36	245	81	2.748	<u>223.000,-</u> 3	
			21 innere Stadtteile	32 tw. Garage	35	29	635	85	3.984	<u>339.000,-</u> 3	
		mit Einliegerwhg.	21 innere Stadtteile	35 tw. Garage	38	32	470	141	2.444	<u>345.000,-</u> 2	
	1977 - 1984	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach tw. mit Einliegerwhg.	26 innere Stadtteile	33 Garage	33	31	410	187	2.006	<u>375.000,-</u> 2	
			18 innere Stadtteile	25 Garage	30	24	490	144	2.850	<u>410.000,-</u> 2	
	1989 - 2000	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach tw. mit Einliegerwhg.	26 innere Stadtteile	25 tw. Garage	24	25	545	176	2.785	<u>490.000,-</u> 4	
2001 - 2009	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	19 innere Stadtteile	20 1 Garage	15	18	535	188	3.593	<u>675.000,-</u> 3		
frei- stehendes Einfamilien- haus	1950 - 1962	einfaches Mauerwerk, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	30 äußere Stadtteile	35 1 Garage	43	36	690	120	2.290	<u>275.000,-</u> 3	
			26 äußere Stadtteile	32 tw. Garage	34	30	550	123	2.548	<u>313.000,-</u> 3	
	1969 - 1978	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach tw. mit Einliegerwhg.	21 äußere Stadtteile	30 1 Garage	33	28	625	160	2.600	<u>416.000,-</u> 4	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstückgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Anzahl Verkäufe	
Einfamilienhaus, Doppel- / Reihenhaus	1927 - 1948 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, tw. ausgebautes Walmdach	30 Kernstadt	35 tw. 1 Garage	35	33	270	103	2.169	<u>223.000,-</u> 3	
	1952 - 1965 (Reihenend-/ Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	26 Kernstadt	30 tw. 1 Garage	33	30	250	107	2.758	<u>295.000,-</u> 2	
			23 Kernstadt	25 1 Garage	22	23	385	122	3.168	<u>386.000,-</u> 3	
	1971 - 1977 teilmod. (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach tw. mit Einliegerwhg.	17 Kernstadt	25 tw. Garage	28	23	385	151	3.650	<u>551.000,-</u> 3	
Einfamilienhaus, Doppel- / Reihenhaus	bis 1956 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	32 innere Stadtteile	35 keine Garage	38	35	200	90	2.147	<u>193.000,-</u> 2	
			33 innere Stadtteile	30 keine Garage	32	32	175	95	2.625	<u>249.000,-</u> 4	
			32 innere Stadtteile	28 tw. Garage	24	28	260	79	3.360	<u>265.000,-</u> 4	
	1964 - 1992 (Reihenend-/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	25 innere Stadtteile	26 1 Garage	25	26	235	103	3.250	<u>335.000,-</u> 5	
			26 innere Stadtteile	27 meist 1 Garage	29	27	270	131	2.720	<u>356.000,-</u> 9	
			25 innere Stadtteile	25 1 Garage	20	24	325	141	3.050	<u>430.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	(Euro)	Anzahl Verkäufe
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1999 - 2008 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	22 innere Stadtteile	25 tw. 1 Garage	18	22	285	125	3.570	<u>446.000,-</u> 2	
	1965 - 1978 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	25 innere Stadtteile	28 tw. 1 Garage	30	28	155	105	2.664	<u>280.000,-</u> 2	
			22 innere Stadtteile	30 1 Garage	30	27	245	148	2.042	<u>302.000,-</u> 2	
	1994 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	24 innere Stadtteile	25 tw. 1 Garage	23	24	155	131	2.913	<u>382.000,-</u> 2	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1953 - 1963 (Doppelhaus)	meist einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	40 äußere Stadtteile	35 tw. 1 Garage	40	38	500	98	1.628	<u>160.000,-</u> 2	
	1967 - 1971 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach, nicht ausbaubar	35 äußere Stadtteile	30 1 Garage	33	33	420	94	3.017	<u>284.000,-</u> 2	
	1972 - 1983 (Doppelhaus)	2-geschossig, Flach- oder Satteldach ausgebaut	23 äußere Stadtteile	28 tw. 1 Garage	20	24	300	139	2.569	<u>357.000,-</u> 3	
	1965 - 1978 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach, nicht ausbaubar tw. Einliegerwhg.	25 äußere Stadtteile	29 1 Garage	30	28	265	100	2.815	<u>282.000,-</u> 5	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis (Euro)	
			Wohn- lage	Aus- stattung	Zustand	LAZ	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Wohn- flächen- preis	Anzahl Verkäufe	
			(s. Anlage 3)	(s. Anlage 2)	(s. Anlage 4)	(s. S. 37)	(m ²)	(m ²)	(Euro/m ²)		
Zwei- familien- haus	bis 1948 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	44 Kernstadt	30 tw. 1 Garage	30	35	250	129	2.145	<u>277.000,-</u> 2	
	1954 - 1964 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	24 Kernstadt	28 tw. 1 Garage	28	26	310	172	2.059	<u>354.000,-</u> 2	
	1955 - 1956 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	29 Kernstadt	25 1-2 Garage	28	27	530	166	2.720	<u>452.000,-</u> 2	
Zwei- familien- haus	1902 - 1932 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	36 innere Stadtteile	33 tw. Garage	37	35	170	117	1.770	<u>207.000,-</u> 3	
	1927 - 1958 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	massives Mauerwerk, 2-geschossig, ausgebautes Sattel-/ Walmdach	31 innere Stadtteile	30 1 Garage	35	32	310	136	2.259	<u>307.000,-</u> 4	
	1958 - 1964 (freistehendes Haus)	massives Mauerwerk, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	29 innere Stadtteile	31 1-2 Garage	31	30	490	158	2.380	<u>376.000,-</u> 4	
	modernisiert		29 innere Stadtteile	28 1 Garage	20	26	645	203	2.315	<u>470.000,-</u> 2	
Zwei- familien- haus	bis 1964 (freistehendes Haus)	massives Mauerwerk, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	31 äußere Stadtteile	33 1-2 Garagen	32	32	600	179	1.767	<u>316.000,-</u> 3	
			33 äußere Stadtteile	28 1 Garage	28	29	680	124	2.753	<u>341.000,-</u> 2	
	1970 (freistehendes Haus)	massives Mauerwerk, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	24 äußere Stadtteile	28 2 Garage	25	25	590	207	2.125	<u>440.000,-</u> 2	

Haustyp	Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis	
			Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	(Euro)	Anzahl Verkäufe
Dreifamilienhaus	1952 - 1955 (Doppelhaus)	massive Bauweise 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	34 Kernstadt	30 keine Garage	30	31	135	183	1.940	<u>355.000,-</u> 2	
	1927 - 1955 (freistehendes Haus)	massive Bauweise 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	25 Kernstadt	27 1-3 Garage	30	27	585	203	2.222	<u>451.000,-</u> 3	
			32 Kernstadt	25 1-3 Garagen	25	27	590	244	2.826	<u>690.000,-</u> 2	
Dreifamilienhaus	1920 - 1939 tw. modernisiert (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	30 innere Stadtteile	35 1-2 Garagen	40	35	275	201	1.800	<u>362.000,-</u> 4	
	1961- 1968 (freistehendes Haus)	massive Bauweise 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	27 innere Stadtteile	30 1-2 Garage	28	28	460	193	2.508	<u>484.000,-</u> 3	
Dreifamilienhaus	1933 - 1964 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	38 äußere Stadtteile	35 tw. 1 Garage	43	39	535	203	1.563	<u>317.000,-</u> 2	

3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen

3.2.3.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

2018	Anzahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Kernstadt	13 (18)	8.330.500,- (27.456.000,-)	7.370 (9.977)
Stadtteile	10 (11)	5.606.000,- (5.151.000,-)	4.942 (5.362)
Stadtkreis gesamt	23 (29)	13.936.500,- (32.607.000,-)	12.312 (15.339)

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

Baujahr Garage oder Stellplatz	Wohn- lage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. S. 37)	Zahl der Fälle	Anzahl der WE Wohnfläche Spanne Mittelwert (m ²)	Wohnflächen- preis Spanne (Euro/m ²)	Wohnflächen- preis Mittelwert (Euro/m ²)
1903 - 1965 ca. 62% der Wohnungen mit Garage, ca. 44% der Wohnungen mit Stellplatz	29 Kernstadt	34	36	33	4	4 302 - 322 Ø 314	1.434 - 2.483	1.906,-
1961 (teilmod.) - 1984 ca. 52% der Wohnungen mit Garage, ca. 14% der Wohnungen mit Stellplatz	31 Kernstadt	24	22	25	3	6 - 8 434 - 574 Ø 505	1.775 - 1.916	1.845,-
1960 - 1963 ca. 25% der Wohnungen mit Garage, ca. 17% der Wohnungen mit Stellplatz	25 innere Stadtteile	33	35	31	3	4 172 - 299 Ø 227	1.744 - 1.839	1.780,-
1903 - 1965 ca. 10% der Wohnungen mit Garage, ohne Stellplatz	32 innere Stadtteile	30	33	32	2	6 Ø 371	-	2.037,-
1962 - 1972 ca. 42% der Wohnungen mit Garage, ca. 26% der Wohnungen mit Stellplatz	31 innere Stadtteile	35	40	36	2	9 - 10 Ø 550	-	1.562,-

Die Wohnflächenpreise sind überwiegend von der Lage, Ausstattung, Zustand, der Wohnflä-

che, aber auch von der Grundstücksfläche und der Stadteillage abhängig.

3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser

3.2.4.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Anzahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m² (Vorjahr)
Kernstadt	34 (33)	60.277.200,- (182.774.289,-)	20.266 (88.760)
Stadtteile	20 (9)	11.793.000,- (5.895.000,-)	15.956 (7.078)
Stadtkreis gesamt	54 (42)	72.070.200,- (188.669.289,-)	36.222 (95.838)

3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude

3.2.5.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Anzahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m² (Vorjahr)
Kernstadt	13 (4)	22.899.408,- (20.045.875,-)	58.354 (49.337)
Stadtteile	3 (4)	13.434.000,- (7.245.000,-)	30.276 (27.613)
Stadtkreis gesamt	16 (8)	36.333.408,- (27.290.875,-)	88.630 (76.950)

3.3 Sondereigentum

3.3.1 Eigentumswohnungen

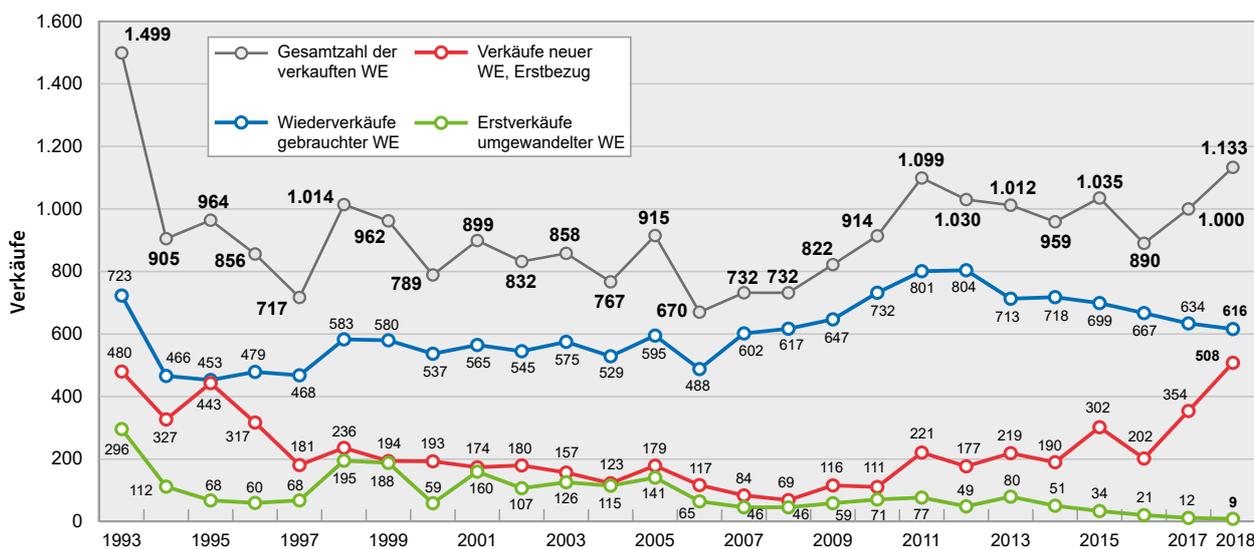
3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze

Im Jahr 2018 wurden in den 1.073 verwertbaren Verträgen 1.133 (Vorjahr 1.000) Wohnungen verkauft. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 13%. Während der Wiederverkauf mit 616 (634) Wohnungen um ca. 3% sank und die Erstverkäufe umgewandelter Wohnungen auf 9 (12) Wohnungen zurückging, stieg der Erst-

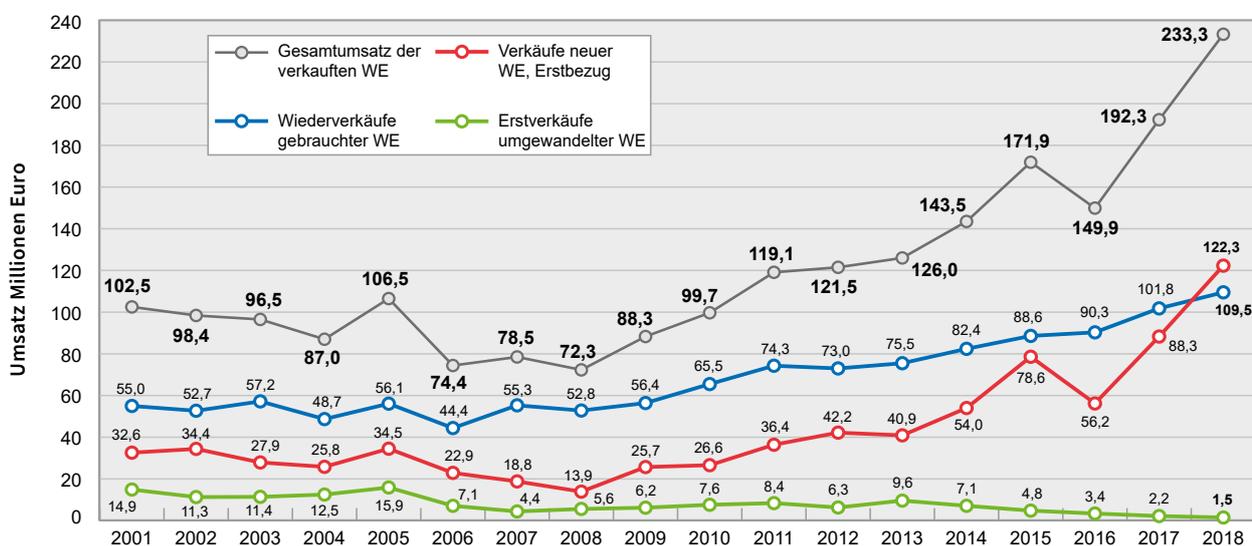
verkauf neuer Wohnungen um 44% von 354 auf 508 verkaufte Wohnungen, davon waren 262 (170) Studentenwohnungen.

Der Umsatz aller Verkäufe von Wohnungseigentum (WE) wuchs um ca. 21% auf einen neuen Höchststand von 233 Mio. Euro.

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 71 Verkaufsfälle nach der Nutzung (Vorjahr: 73)

Anzahl	(Vorjahr)	Nutzungsart
16	(7)	Büro/Praxis
6	(9)	Laden
4	(3)	Gaststätte/Restaurant/Imbiss/Bistro
1	(0)	Hotelappartement
2	(4)	Werkstatt/Lager/sonstige gewerbliche Räume
40	(48)	Garage, meist in Tiefgarage
0	(0)	Stellplatz
2	(2)	Keller-/Hobby-/Bühnenraum

3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte

3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum (Vorjahreswerte in Klammern)

Die Nutzflächen wurden nach der gif-Richtlinie 2004 zur Berechnung der Mietflächen für gewerbliche Räume (MF-G) berechnet.

Die angegebenen Nutzflächen enthalten bei

Büro/Praxis und Laden keine untergeordneten Flächen wie z. B. Lagerraum/Keller im UG. Die Preise beinhalten jedoch teilweise Tiefgaragen- oder offene Stellplätze.

Nutzung	Baujahr	Nutzfläche	Lage <small>(keine Geschäftslagenklasse 1a - 1b)</small>	Zahl der Verkäufe	Durchschnitt Euro / m ²	Spanne Euro / m ²
Büro/Praxis	1960 - 1994	78 - 527 m ²	Kernstadt	8	1.710	1.081 - 2.181
	1966 - 1975 (1970 - 1989)	71 - 88 m ² (46 - 235 m ²)	Stadtteile (Kernstadt)	2 (4)	2.236 (2.279)	- (1.410 - 3.104)
Laden	1950 - 1992 (1957 - 2001)	51 - 970 m ² (30 - 80 m ²)	Kernstadt (Kernstadt)	4 (4)	1.517 (1.682)	529 - 2.091 (750 - 3.267)
	(1903 - 1992)	(17 - 143 m ²)	(Stadtteile)	(5)	(1.231)	(926 - 1.941)
Gaststätte	1969 - 1989 (1958 - 1985)	73 - 87 m ² (78 - 100 m ²)	Kernstadt u. Stadtteile (Kernstadt)	2 (2)	2.277 (1.303)	- (-)
Werkstatt/ Lager/ sonstige gewerbl. Flächen	1986 - 1993 (1965 - 1980)	13 - 35 m ² (220 - 377 m ²)	Stadtteile (Stadtteile)	2 (2)	827 (720)	- (-)

3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahreswerte in Klammern)

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

mehrere Verkäufe in einem Objekt nur einfach berücksichtigt.

Garage / Tiefgarage	<u>gebraucht</u> Baujahr 1989 - 2016 (Baujahr 1984 - 2012)	<u>Neubau</u>
Kernstadt		
Zahl der geeigneten Verkäufe	3 (6)	8 (10)
durchschnittlicher Preis (Euro)	18.600 (11.700)	26.500 (25.700)
Spanne (Euro)	12.900 - 23.000 (8.000 - 18.000)	21.500 - 35.700 (16.500 - 36.500)
Garage / Tiefgarage	Baujahr 1988 - 2015 (Baujahr 1961 - 2005)	<u>Neubau</u>
Stadtteile		
Zahl der geeigneten Verkäufe	4 (8)	1 (-)
durchschnittlicher Preis (Euro)	12.300 (9.800)	- (-)
Spanne (Euro)	11.000 - 13.900 (5.000 - 17.000)	- (-)

3.3.2.2.3 Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurde 1 Kaufvertrag als Teileigentum registriert (Vorjahr 2).
Der Verkaufsdurchschnitt lag im Vorjahr bei 7.000 Euro.

4 Sonstige erforderliche Daten nach § 9 - 14 ImmoWertV

4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

Die Entwicklung dieser Tabelle erfolgte in Anlehnung an die bekannte Tabelle aus der Vergleichswertrichtlinie unter Berücksichtigung der Bauplatzpreise für Geschosswohnungsbau der Jahre 2012 bis 2016 (zur Berechnung der WGFZ s. S. 55).

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

WGFZ (nach BRW-RL)	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 31.12.2016. 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.

Angewandt wird entsprechend § 23 ImmoWertV die »lineare Wertminderung«.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die unter 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:

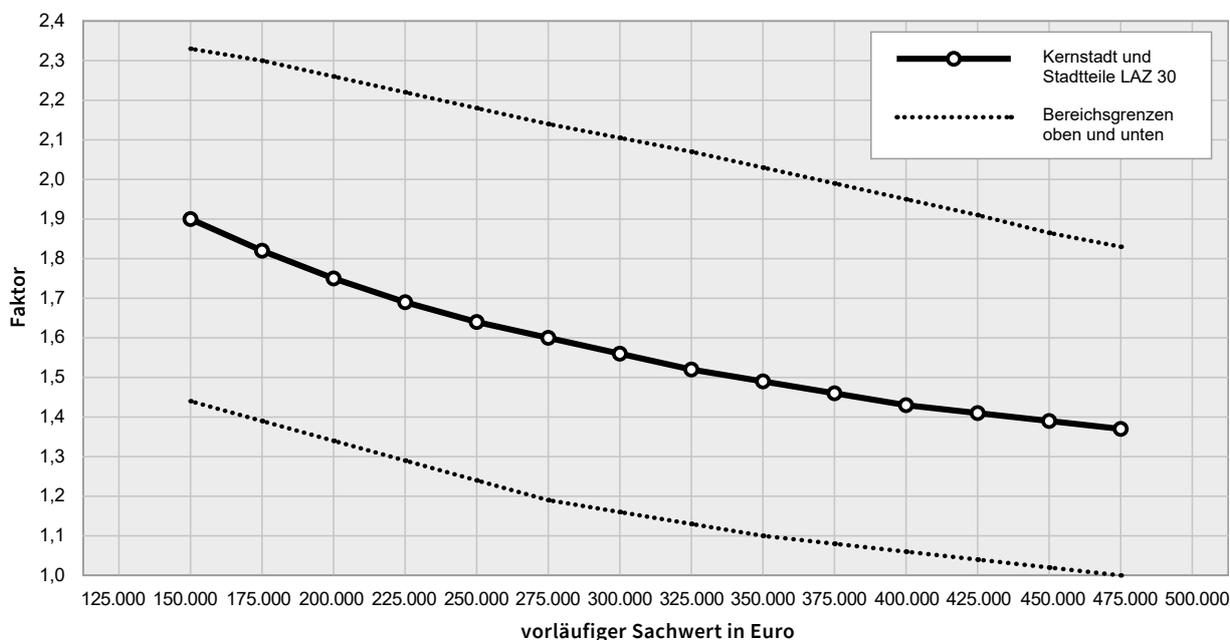
berechneter Sachwert x Faktor = Verkehrswert

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 37), in den nachfolgenden Grafiken dargestellt und ablesbar.

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

4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Faktoren für Dreifamilienhaus freistehend oder als Doppelhaus

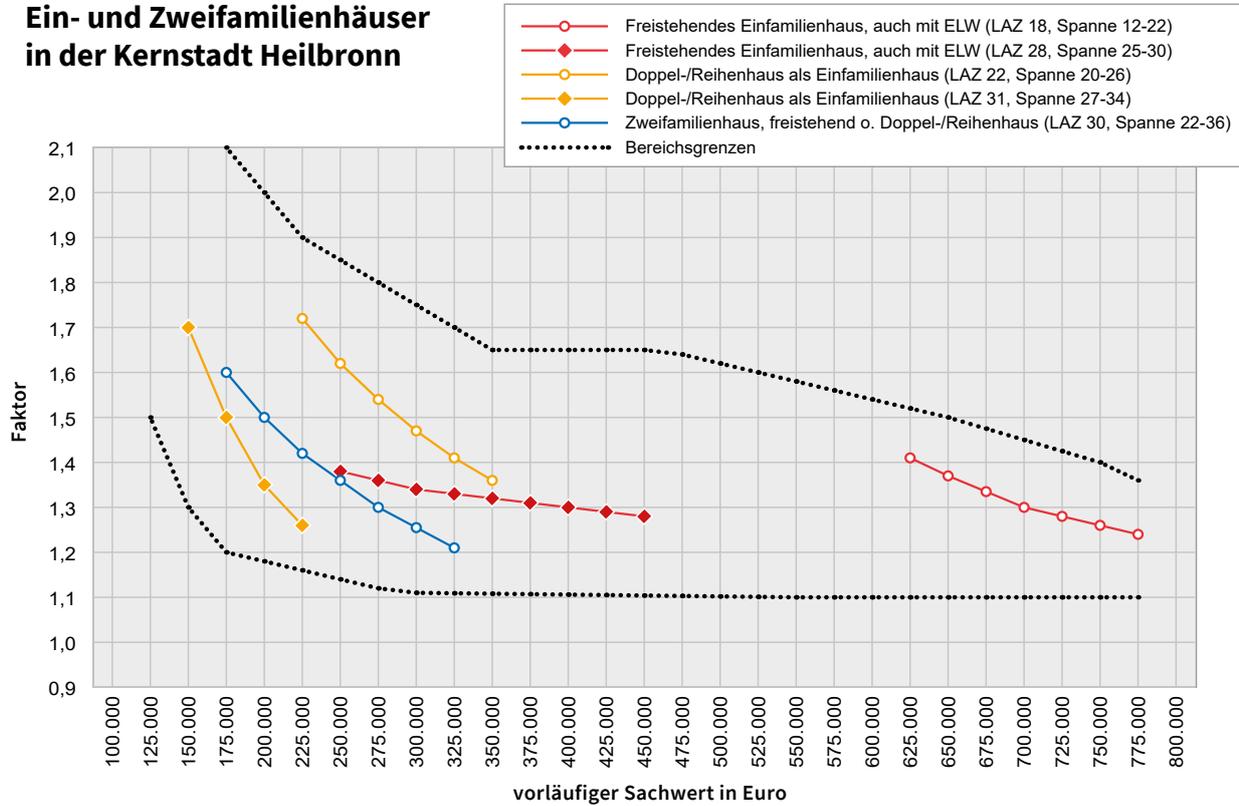


Wie im Vorjahr waren keine Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen erkennbar. Bei geringfügig besserer LAZ-Zahl

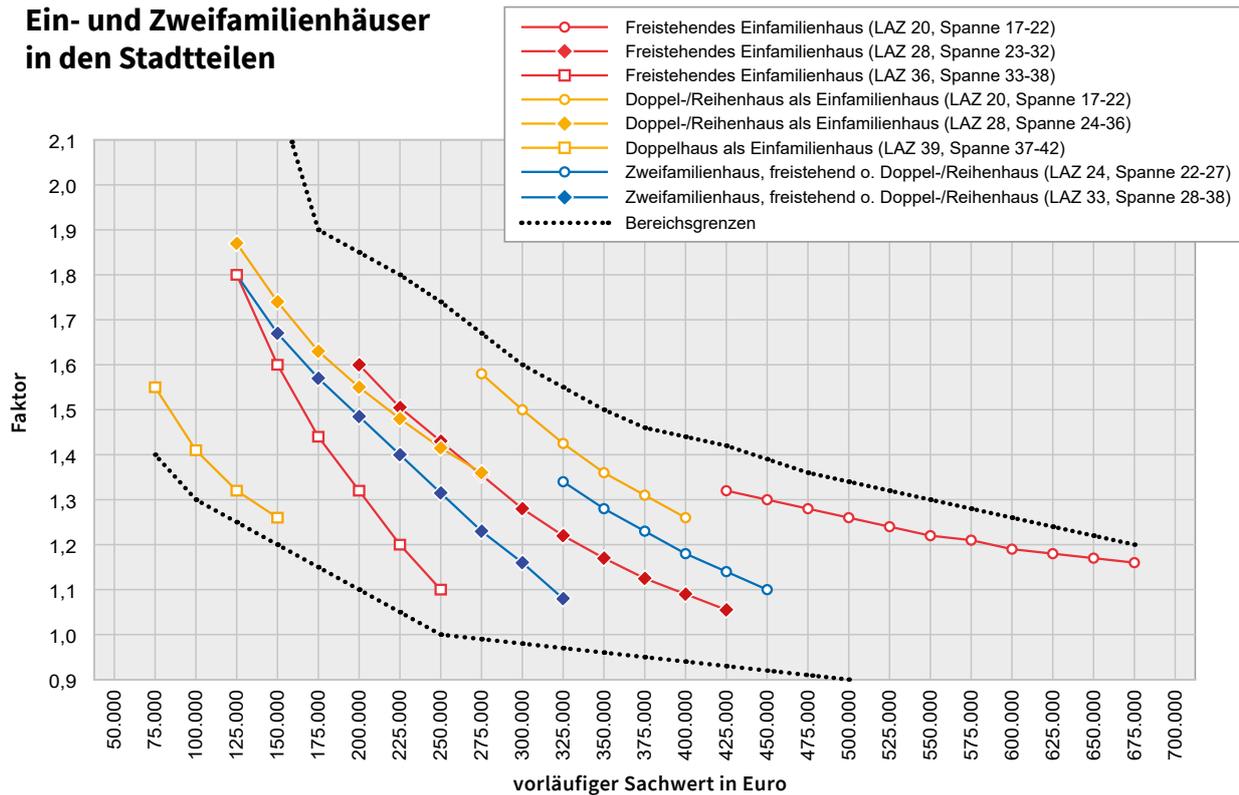
liegen die Faktoren um ca. 25 Prozentpunkte über den Vorjahreswerten.

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- / Reihenhäuser 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 ein bis zwei 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.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 450.000 Euro bis 650.000 Euro lagen zu wenige Verkäufe zur Ableitung von Sachwertfaktoren vor. Die Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser mit einer guten LAZ und einem vorläufigen Sachwert von 650.000 Euro und mehr haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Die Faktoren bei Zweifamilienhäusern sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, bei Häusern mit niedrigerem vorläufigem Sachwert mehr als bei Häusern mit höherem vorläufigem Sachwert.

Stadtteile

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

Folgende Abhängigkeiten sind wie in den Vorjahren ablesbar:

- höhere Faktoren bei niedrigen Sachwerten
- höhere Faktoren bei niedrigen LAZ-Zahlen

Im Jahr 2018 lässt sich feststellen, dass sich die Marktanpassungsfaktoren von Doppel- und Reihenhäusern bei Immobilien mit mittlerer bis guter LAZ denen von freistehenden Einfamilienhäusern annähern. Insbesondere bei vorläufigen Sachwerten zwischen 225.000 Euro und 275.000 Euro und einer mittleren LAZ lassen sich so gut wie keine Unterschiede zwischen Doppel- und Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern feststellen.

Die Faktoren für Doppel- und Reihenhäuser liegen etwa 0,2 über den Werten des Vorjahres. Bei freistehenden Einfamilienhäusern lässt sich bei Immobilien mit einem vorläufigen Sachwert ab etwa 350.000 Euro keine signifikante Änderung zum Vorjahr erkennen.

4.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Dreifamilienhäuser (Gebädefaktoren)

4.3.1 Datengrundlage

Für die Zielgröße »Wohnflächenpreis« wurden in mathematisch-statistischen Auswertungen folgende signifikante Einflussgrößen ermittelt: Gebäudestellung, LAZ-Zahl (siehe Seite 37 und Anlagen 2 bis 4), Wohnfläche (WOFL), Grundstücksfläche (Grdstfl.), Datum und zusätzlich die Ortsteillage bei den Dreifamilienhäusern.

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

Daten und Ergebnisse

Jahr 2018	Anzahl Kauffälle	Ausreißer	Stichprobenumfang	angepasstes Bestimmtheitsmaß	Variationskoeffizient nach Regressionsanalyse
DH/RH	102	4	98	0,68	0,13
freistehend	85	6	79	0,73	0,15
Dreifamilienhaus (2017/2018)	70	5	65	0,67	0,14

	durchschnittl. Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	bezogen auf folgende Werte der Einflussgrößen			
		LAZ-Zahl	WOFL (m ²)	Grdstfl. (m ²)	Datum
DH/RH	2.660,-	30	115	280	Ende 2018
freistehend	2.880,-	27,5	150	520	Ende 2018
Dreifamilienhaus Kernstadt und innere Stadtteile	2.370,-	30	220	500	Ende 2018

In der Regel ist eine Garage enthalten. Die Wohnflächenpreise für abweichende Einflussgrößen können mit nachfolgenden Tabellen 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 adressbezogen aus dem Internet entnommen werden kann und Ausstattung und Zustand aus den Anlagen 2 und 4 des Immobilienmarktbe-

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

Bei auf dem örtlichen Immobilienmarkt eher seltenen bzw. unüblichen Konstellationen der Einflussgrößen sind die errechneten Wohnflächenpreise zusätzlich zu plausibilisieren und auf Marktüblichkeit zu prüfen.

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

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

Wohnfläche (m ²)/LAZ	17,5	20	22,5	25	27,5	30	32,5	35	37,5	40	42,5
70				3810	3520	3230	2940	2650	2360	2070	1790
85			3910	3620	3330	3040	2750	2460	2170	1890	1600
100		4010	3720	3430	3140	2850	2560	2270	1980	1700	1410
115	4110	3820	3530	3240	2950	2660	2370	2080	1800	1510	
130	3920	3630	3340	3050	2760	2470	2180	1890			
145	3730	3440	3150	2860	2570	2280	1990	1710			
160	3540	3250	2960	2670	2380	2090	1800				
175	3350	3060	2770	2480	2190	1900					

Grundstücksfläche (m ²)/Datum	Anfang 2018	Mitte 2018	Ende 2018
105	- 500	- 360	- 225
140	- 455	- 320	- 180
175	- 410	- 275	- 135
210	- 365	- 230	- 90
245	- 320	- 185	- 45
280	- 275	- 140	0
315	- 230	- 100	45
350	- 185	- 50	90
385	- 140	- 5	135
420	- 100	40	180
455	- 55	85	225
490	- 10	130	270

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

	Beispieldaten
LAZ-Zahl	30
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücks- fläche	245 m ²
Datum	Mitte 2018

Rechnung:
 $2.470 \text{ Euro/m}^2 - 185 \text{ Euro/m}^2 = 2.285 \text{ Euro/m}^2$

Gesamtwert der Immobilie:
 $2.285 \text{ Euro/m}^2 \times 130 \text{ m}^2 = \text{rd. } 297.000 \text{ Euro}$

Hinweis: Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

Wohnfläche (m ²)/LAZ	17,5	20	22,5	25	27,5	30	32,5	35	37,5	40
90					3550	3250	2950	2650	2340	2040
105				3680	3380	3080	2780	2480	2180	1880
120			3810	3510	3210	2910	2610	2310	2010	1710
135		3950	3650	3350	3050	2740	2440	2140	1840	1540
150	4080	3780	3480	3180	2880	2580	2280	1970	1670	1370
165	3910	3610	3310	3010	2710	2410	2110	1810	1510	
180	3750	3440	3140	2840	2540	2240	1940	1640	1340	
195	3580	3280	2980	2680	2370	2070	1770	1470		
210	3410	3110	2810	2510	2210	1910	1610	1300		
225	3240	2940	2640	2340	2040	1740	1440			
240	3070	2770	2470	2170	1870					

Grundstücksfläche (m ²)/Datum	Anfang 2018	Mitte 2018	Ende 2018
160	- 520	- 440	- 370
250	- 430	- 350	- 280
340	- 330	- 260	- 180
430	- 240	- 170	- 90
520	- 150	- 80	0
610	- 60	20	90
700	30	110	180
790	130	200	280
880	220	290	370

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

	Beispieldaten
LAZ-Zahl	20
Wohnfläche	225 m ²
Grundstücks- fläche	340 m ²
Datum	Anfang 2018

Rechnung:
2.940 Euro/m² - 330 Euro/m² = 2.610 Euro/m²

Gesamtwert der Immobilie:
2.610 Euro/m² x 225 m² = rd. 590.000 Euro

Hinweis: Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei hochpreisigen freistehenden Einfamilienhäuser ist der Preisanstieg innerhalb des Jahres 2018 kritisch zu hinterfragen.

4.3.4 Wohnflächenpreise bei »Dreifamilienhaus« für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Datum

Wohnfläche (m ²)/LAZ	22,5	25	27,5	30	32,5	35	37,5	40	42,5
140		2850	2680	2520	2360	2200	2040	1870	1710
180	2930	2770	2610	2440	2280	2120	1960	1800	1630
220	2850	2690	2530	2370	2200	2040	1880	1720	1560
260	2780	2610	2450	2290	2130	1960	1800	1640	1480
300	2700	2540	2370	2210	2050	1890	1730	1560	1400
340	2620	2460	2300	2130	1970				
380	2540	2380	2220	2060					

Grundstücksfläche (m ²)/Datum	Anfang 2018	Mitte 2018	Ende 2018
140	- 530	- 400	- 270
230	- 470	- 330	- 200
320	- 400	- 270	- 130
410	- 340	- 200	- 70
500	- 270	- 130	0
590	- 200	- 70	70
680	- 140	0	130
770	- 70	60	200
860	0	130	270
950	60	200	330
1040	130	260	400

Abzug für äußere Stadtteile: -215 Euro/m²

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

	Beispieldaten
LAZ-Zahl	27,5
Wohnfläche	260 m ²
Grundstücksfläche	680 m ²
Datum	Anfang 2018
äußere Stadtteile	ja

Rechnung:

$$2.450 \text{ Euro/m}^2 - 140 \text{ Euro/m}^2 - 215 \text{ Euro/m}^2 = 2.095 \text{ Euro/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$2.095 \text{ Euro/m}^2 \times 260 \text{ m}^2 = \text{rd. } 545.000 \text{ Euro}$$

Hinweis: Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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 31.12.2016.

Entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl nach BRW-RL), 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**

Wohnungs- und Gewerbemieten

(siehe Anlage 5)

- **Bewirtschaftungskosten**

Zur Berechnung der Reinerträge wurden von den Nettokaltmieten folgende Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung, Stand 01.01.2018, abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

- **Gesamtnutzungsdauer**

(siehe Anlage 1)

- **Restnutzungsdauer**

(siehe Hinweise unter 4.2.1)

4.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen wurden direkt aus Kaufpreisen abgeleitet. Die Abhängigkeit des LiZi von der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche ist hier durchgängig ablesbar. Pro Jahr Restnutzungsdauer verändert sich der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,1 Prozentpunkte. Die Liegenschaftszinssätze sind gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um ca. 0,2 Prozentpunkte gesunken.

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

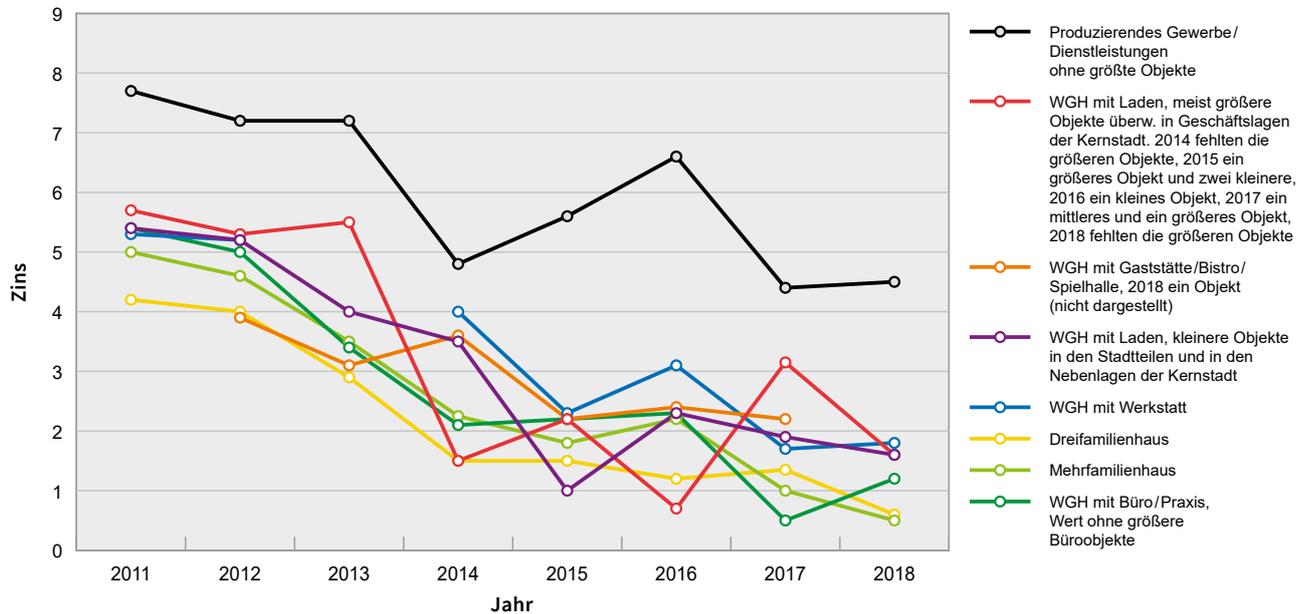
Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

Bereichsuntergrenze	Merkmale	gute Geschäftslage, niedrige Restnutzungsdauer, geringer gewerblicher Anteil, niedrige Mieten, 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)	Ø Wohnlage	Zahl der Fälle (Vorj.)	Restnutzungsdauer		Liegenschaftszins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
					Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)
Eigentumswohnung (ohne Studenten- u. Seniorenwhg.)										
bis 40 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile)	38	17 (-)	19 - 66 (13 - 45)	30 (31)	-1,8 - 3,1 (-3,4 - 3,4)	1,1 (1,3)	14,3 - 28,5 (-)	19,7 (-)
41 - 59 m ² Wohnfläche			32	46 (-)	18 - 54 (12 - 51)	38 (33)	-1,3 - 2,6 (-4,5 - 3,1)	1,2 (1,0)	20,1 - 35,3 (-)	25,4 (-)
61 - 79 m ² Wohnfläche			29	76 (-)	20 - 65 (19 - 49)	35 (32)	-2,5 - 2,8 (-1,5 - 2,5)	0,7 (0,9)	19,3 - 37,7 (-)	29,5 (-)
81 - 109 m ² Wohnfläche			27	53 (-)	20 - 67 (16 - 66)	38 (36)	-2,2 - 2,3 (-2,3 - 3,0)	0,3 (0,5)	22,7 - 38,7 (-)	31,2 (-)
ab 110 m ² Wohnfläche			22	8 (-)	23 - 58 (22 - 54)	41 (35)	-0,4 - 1,4 (-0,2 - 1,8)	0,5 (0,7)	26,5 - 44,3 (-)	34,7 (-)
Dreifamilienhaus										
150 - 290 m ² Wohnfläche (140 - 240 m ² Wohnfläche)	-	Kernstadt (Kernstadt)	29	9 (15)	15 - 23 (13 - 30)	20 (21)	-1,3 - 3,3 (-0,1 - 3,0)	0,7 (1,3)	14,8 - 32,1 (13,8 - 27,9)	24,0 (21,2)
170 - 340 m ² Wohnfläche		Stadtteile	27	9	25 - 51	34	0,7 - 3,0	1,6	20,0 - 32,5	24,4
150 - 320 m ² Wohnfläche (150 - 305 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	31	8 (16)	13 - 23 (15 - 38)	19 (24)	-1,6 - 0,3 (-0,4 - 2,9)	-0,8 (1,4)	19,1 - 30,5 (16,3 - 26,3)	22,6 (20,7)
Mehrfamilienhaus / WGH < 20 %										
300 - 435 m ² Wohnfläche (175 - 590 m ² Wohnfläche)		Kernstadt (Kernstadt)	28	5 (8)	11 - 20 (11 - 19)	16 (16)	-3,1 - 2,9 (-2,6 - 2,1)	-0,9 (-0,5)	14,5 - 32,4 (18,3 - 22,3)	22,6 (20,2)
225 - 620 m ² Wohnfläche (200 - 285 m ² Wohnfläche)		Kernstadt (Kernstadt)	33	6 (3)	23 - 40 (20 - 23)	31 (22)	-1,2 - 3,3 (0,2 - 0,6)	1,3 (0,3)	18,8 - 30,3 (19,8 - 22,4)	23,4 (21,2)
(915 - 1850 m ² Wohnfläche)		Kernstadt (Kernstadt)		3 (3)	61 - 70 (61 - 70)	67 (67)	2,1 - 2,8 (2,1 - 2,8)	2,4 (2,4)	24,9 - 33,0 (24,9 - 33,0)	30,1 (30,1)
170 - 650 m ² Wohnfläche (190 - 430 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	27	6 (7)	16 - 22 (22 - 30)	19 (27)	0,2 - 1,7 (1,1 - 3,0)	0,8 (2,4)	16,3 - 23,0 (15,1 - 19,5)	20,0 (18,3)
Wohn- und Geschäftshaus										
- mit Büro / Praxis										
170 - 350 m ² Wohn-/ Nutzfl. (250 - 580 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	22 - 41 (26 - 63)	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt)		6 (5)	16 - 34 (11 - 19)	23 (16)	0,9 - 1,4 (-0,8 - 2,3)	1,2 (0,5)	15,6 - 28,0 (15,7 - 27,2)	21,1 (19,2)
- mit Werkstatt/Lager/tw Büro										
140 - 420 m ² Wohn-/ Nutzfl. (280 - 630 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	(41 - 52) (53 - 71)	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt)		3 (4)	18 - 27 (11 - 19)	22 (15)	0 - 2,7 (0,4 - 3,0)	1,8 (1,7)	17,6 - 24,7 (11,5 - 20,7)	20,2 (16,2)

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 (525 - 660 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(32 - 59)	(Kernstadt)	(3)	(16 - 21)	(18)	(1,7 - 2,6)	(2,2)	(12,8 - 16,8)	(14,7)
- mit Laden 385 - 660 m ² Wohn- / Nutzfl.	52 - 90	Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage Ib-IIb	5	12 - 18	16	1,2 - 1,9	1,6	12,8 - 16,2	15,1
(355 - 1610 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(82 - 93)	(Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage Ib-IIb)	(2)	(20 - 20)	(20)	(3,0 - 3,3)	(3,15)	(14,2 - 15,0)	(14,6)
215 - 310 m ² Wohn- / Nutzfl.	25 - 49	Kernstadt, Innenstadt Iller-Lage u. City	2	-	21	-	2,1	-	15,3
(560 - 1070 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(77 - 89)	(Kernstadt, Innenstadt Iller-Lage u. City)	(3)	(17 - 33)	(25)	(2,1 - 4,6)	(3,2)	(14,3 - 16,7)	(15,2)
330 - 580 m ² Wohn- / Nutzfl.	24 - 54	Stadtteile	5	11 - 25	17	0,2 - 3,2	1,4	12,1 - 20,9	15,7
(180 - 460 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(27 - 53)	(Stadtteile)	(3)	(16 - 26)	(19)	(0,6 - 3,2)	(2,0)	(13,7 - 17,2)	(15,4)
Geschäftshaus									
- mit Laden, Büro 1010 - 5230 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt / Stadtteile, überwiegend GE	4	16 - 25	20	3,9 - 4,9	4,6	11,2 - 14,5	12,4
(2050 - 12170 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt)	(3)	(13 - 16)	(15)	(1,4 - 2,3)	(1,85)	(13,4 - 14,6)	(14,1)
Gewerbe									
- Dienstleister / Produktions- betriebe 1160 - 2260 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt	3	12 - 26	18	3,6 - 5,7	4,5	9,0 - 14,8	12,1
Ca. 1140 m ² Nutzfläche	100	Stadtteile	2	-	22	-	4,4	-	13,6
Ca. 9300 m ² Nutzfläche	100	Stadtteile	2	-	19	-	6,5	-	9,6
(1100 - 3360 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt / Stadtteile)	(2)	(10 - 24)	(17)	(3,5 - 5,2)	(4,4)	(8,5 - 14,9)	(11,7)

4.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 2011



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

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

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

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 - 2004	2005 - 2015	Erstverkauf (Neubau)
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	13.000	15.000	18.000	25.000
	Stadtteile	11.000	13.000		20.000
Stellplatz	Kernstadt	7.000			9.000
	Stadtteile	6.000			8.000

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

872 (Vorjahr 820) 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 2018

Füllschema der Zeilen:

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

Wohnfläche m ²	Baujahr bis 1964		WE ohne Garage + ohne Stellplatz	Baujahr 1965 - 1974		Baujahr 1975 - 1984		Baujahr 1985 - 1994		Baujahr 1995 - 2004		Baujahr 2005 - 2015		Baujahr 2016 - 2020		Studentenwohnungen Baujahr 2018 - 2020		SENIOREN- WOHNANLAGE		
	nicht grundlegend erneuert	teilweise grundlegend erneuert		WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	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 ohne Garage + ohne Stellplatz	Baujahr 1995 - 2001	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	Baujahr 2019 / 2020	Erstverkäufe mit 1 Garage				
≤ 40	2	6	13	-	4	-	-	-	-	-	21	-	206 (3)	3	3	206 (3)	3	(2)	-	-
	1.603	2.571	2.362	2.362	2.667	2.362	2.362	2.667	2.667	2.667	4.965	4.965	5.056	2.690	2.690	5.056	2.690	2.690	-	-
> 40 - 60	-	2.167 - 2.944	1.375 - 3.500	-	1.622 - 3.375	-	-	1.622 - 3.375	-	-	3.805 - 5.577	-	3.805 - 5.577	3.972 - 6.359	-	3.972 - 6.359	-	-	-	-
	-	16 - 15	42 - 48	-	39 - 27	-	-	39 - 27	-	-	23 - 12	-	23 - 12	21 - 26	-	21 - 26	-	-	-	-
> 60 - 80	-	39	34	-	34	-	-	34	-	-	31	-	35	40	40	35	40	-	-	
	3	29	19	17	22	17	17	22	22	21	22	3	22	6	6	6	6	-	-	
1.351	2.225	3.337	2.232	2.561	2.735	2.561	2.561	2.735	2.735	2.852	3.497	3.497	4.385	-	-	4.385	-	-	-	-
	1.123 - 1.525	1.668 - 3.854	1.442 - 3.296	2.120 - 3.305	2.128 - 3.786	2.120 - 3.305	2.120 - 3.305	2.128 - 3.786	2.128 - 3.786	2.206 - 3.644	2.963 - 3.932	2.963 - 3.932	3.751 - 5.146	3.751 - 5.146	3.751 - 5.146	3.751 - 5.146	3.751 - 5.146	3.751 - 5.146	3.751 - 5.146	3.751 - 5.146
17 - 13	8 - 15	8 - 15	35 - 48	17 - 29	22 - 38	17 - 29	17 - 29	22 - 38	23 - 28	15 - 12	21 - 25	15 - 12	14 - 17	21 - 17	14 - 17	14 - 17	21 - 17	21 - 17	21 - 17	21 - 17
	30	35	36	29	31	29	29	31	29	29	31	29	38	31	31	38	31	-	-	-
8	50	7	39	22	30	22	22	30	30	24	53	6	-	-	-	-	-	4	(2)	4
	1.240	2.172	2.565	2.425	2.758	2.425	2.425	2.758	2.758	3.191	4.532	4.002	4.532	4.794	4.794	4.794	4.794	4.794	4.794	4.794
1.115 - 1.484	1.544 - 2.761	2.903 - 3.615	1.575 - 3.220	1.818 - 3.357	2.000 - 3.478	1.818 - 3.357	1.818 - 3.357	2.000 - 3.478	2.200 - 4.531	3.400 - 4.485	3.515 - 6.067	3.400 - 4.485	3.515 - 6.067	4.123 - 5.121	4.123 - 5.121	4.123 - 5.121	4.123 - 5.121	4.123 - 5.121	4.123 - 5.121	4.123 - 5.121
	10 - 20	29 - 27	39 - 26	25 - 38	27 - 26	25 - 38	25 - 38	27 - 26	31 - 42	15 - 12	22 - 34	15 - 12	22 - 34	14 - 7	14 - 7	14 - 7	14 - 7	14 - 7	14 - 7	14 - 7
36	34	33	30	30	29	30	30	29	26	27	31	27	31	-	-	-	-	-	-	-
	3	19	23	26	6	26	26	6	10	11	63	11	63	-	-	-	-	-	-	-
1.404	2.164	3.244	2.348	2.651	2.722	2.651	2.651	2.722	3.436	3.744	4.149	3.744	4.149	-	-	-	-	-	-	-
	1.386 - 1.419	1.589 - 2.771	1.549 - 2.917	2.037 - 3.221	2.229 - 3.086	2.037 - 3.221	2.037 - 3.221	2.229 - 3.086	2.851 - 4.020	3.297 - 4.353	3.296 - 5.941	3.297 - 4.353	3.296 - 5.941	-	-	-	-	-	-	-
1 - 1	27 - 28	11 - 21	34 - 24	23 - 22	18 - 13	23 - 22	23 - 22	18 - 13	17 - 17	12 - 16	21 - 43	12 - 16	21 - 43	-	-	-	-	-	-	-
	35	34	30	27	28	27	27	28	23	25	30	25	30	-	-	-	-	-	-	-
> 80 - 110	-	5	3	4	3	4	4	3	2	5	30	5	30	-	-	-	-	-	-	-
	2.212	3.352	2.186	2.787	3.157	2.186	2.186	3.157	3.489	4.560	4.295	4.560	4.295	-	-	-	-	-	-	-
> 110	-	1.821 - 2.561	2.050 - 2.417	2.595 - 3.179	2.184 - 3.909	2.595 - 3.179	2.595 - 3.179	2.184 - 3.909	-	3.266 - 5.543	3.328 - 5.868	3.266 - 5.543	3.328 - 5.868	-	-	-	-	-	-	-
	-	18 - 16	6 - 11	7 - 14	31 - 24	6 - 11	6 - 11	31 - 24	-	28 - 22	23 - 37	28 - 22	23 - 37	-	-	-	-	-	-	-
32	32	22	26	21	28	21	21	28	20	26	30	26	30	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

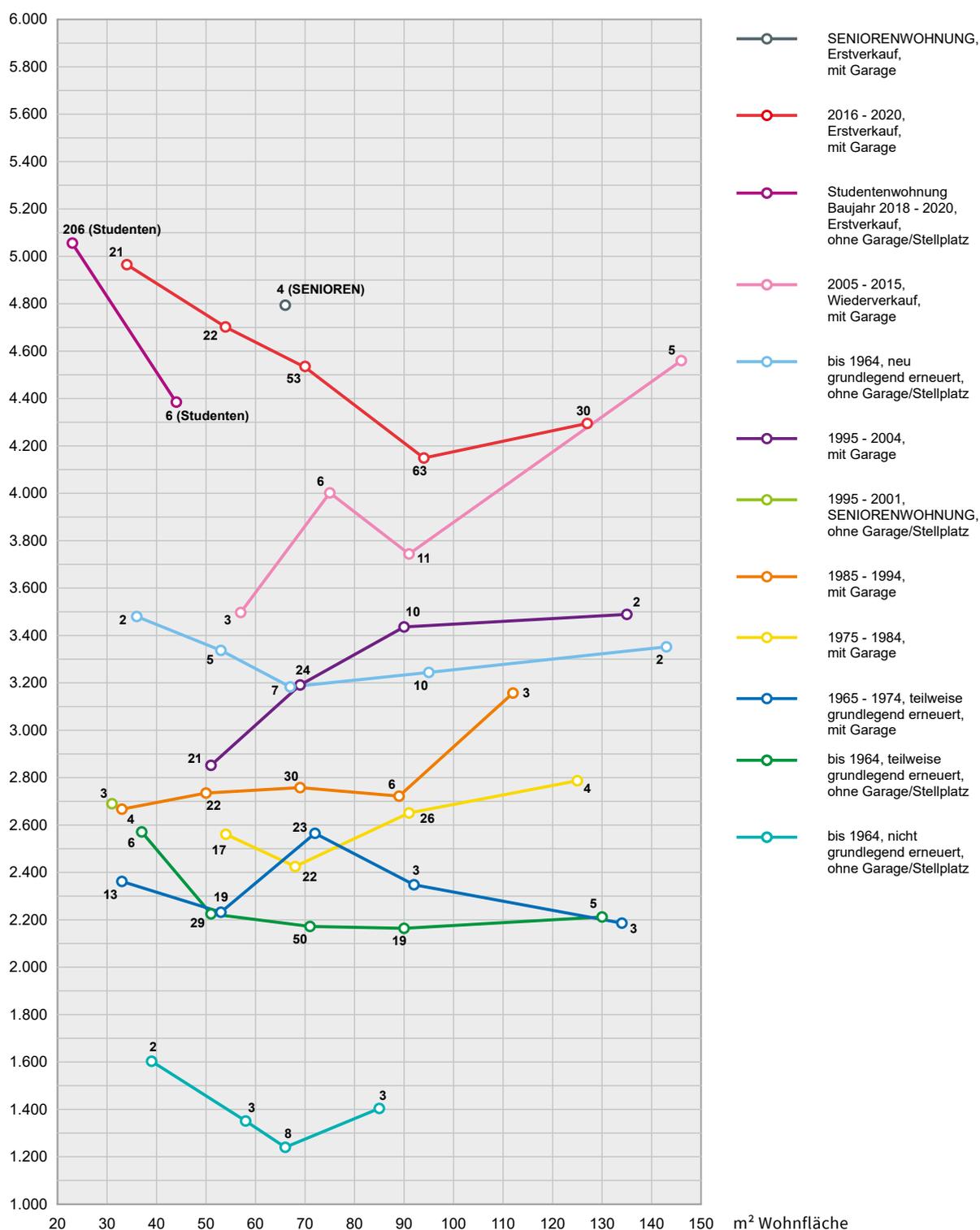
**Grafische Darstellung
siehe nächste Seite**

- (1) Enthält einige Penthauswohnungen.
(2) Gleiches Gebäude.
(3) Ohne Inventar (Kochzeile, Möbel, Leuchtmittel...)

Eigentumswohnungen:

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

Euro / m² Wohnfläche
im Jahr 2018



4.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:

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

2016 bis 2018 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 2019 (Vorjahr)	- (-)	1,15 (1,15)	1,09 (1,10)	1,04 (1,04)	1,00 (1,00)	0,96 (0,96)	0,91 (0,92)	0,87 (0,88)	0,83 (0,85)

4.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

- Die meisten Wohnungen wurden wegen der vielen neuen Studentenwohnungen im Wohnflächenbereich < 40 m² verkauft. Nur knapp dahinter belegte der Bereich 60 - 80 m² den zweiten Platz.
- 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 48%. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Im Durchschnitt liegen ca. 80% der Kaufpreise in einem Bereich von +/- 20% um den jeweiligen Mittelwert.
- Es sind keine Preisunterschiede zwischen Wohnungen in kleineren Gebäuden mit 1 - 6 Wohnungen und großen Wohnblöcken festzustellen.
- In Neubaugebäuden mit Aufzug liegen die Preise von EG-Wohnungen im Mittel ca. 7% unter OG-Wohnungen.
- Die Preise von Neubauwohnungen liegen in der Kernstadt durchschnittlich etwa 10% über den Preisen in den inneren Stadtteilen. In Biberach, Kirchhausen und Klingenberg (äußere Stadtteile) liegen sie durchschnittlich um die 7% unter den Preisen in den inneren Stadtteilen.

Bewertungsbeispiel:

Bereichsobergrenze	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

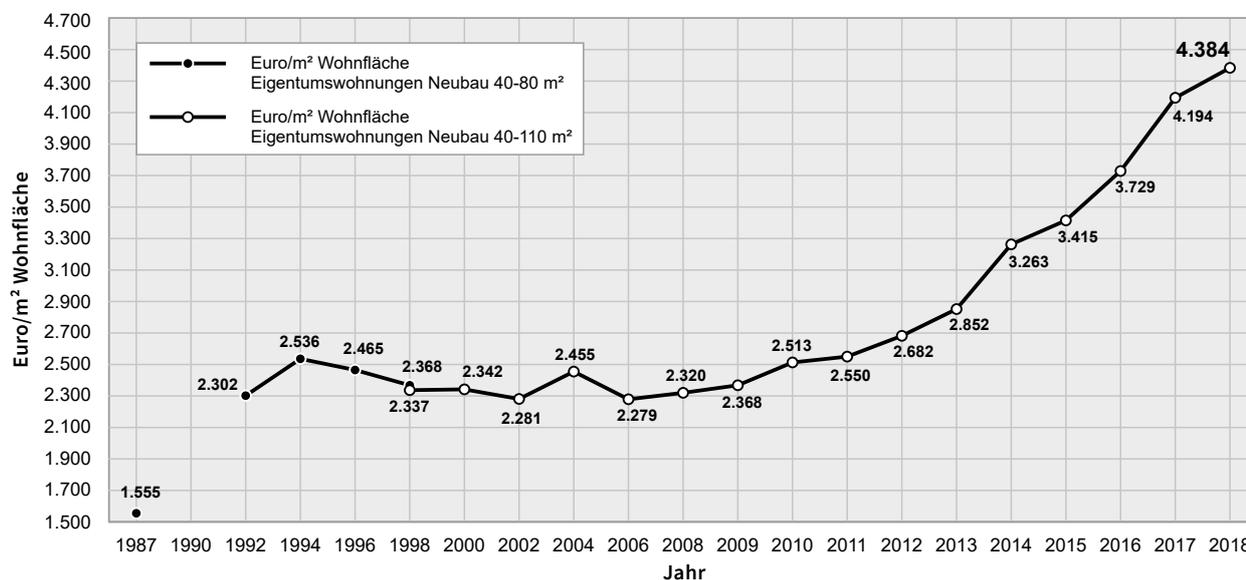
4.5.5 Indexreihe für Preise für Neubaeigentumswohnungen (40 - 110 m²)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubauwohnungen (inkl. 1 Garage)** zwischen 40 m² und 110 m² Wohnfläche, (siehe Tabelle unten), aber ohne Senioren- und Studenten-

wohnungen, stieg um 4,5% von 4.194,- Euro auf 4.384,- Euro pro m² Wohnfläche. Der seit 2006 anhaltende stetige Aufwärtstrend hat sich fortgesetzt.

Indexreihe Neubaeigentumswohnungen

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	-
1994	2.536,-		163,09	-
1996	2.465,-		158,52	-
1998	2.368,-	2.337,-	150,29	-
2000		2.342,-	150,61	-
2002		2.281,-	146,69	-
2004		2.455,-	157,88	-
2006		2.279,-	146,56	-
2008		2.320,-	149,20	-
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 %
2017		4.194,-	269,71	+ 12,5 %
2018		4.384,-	281,93	+ 4,5 %



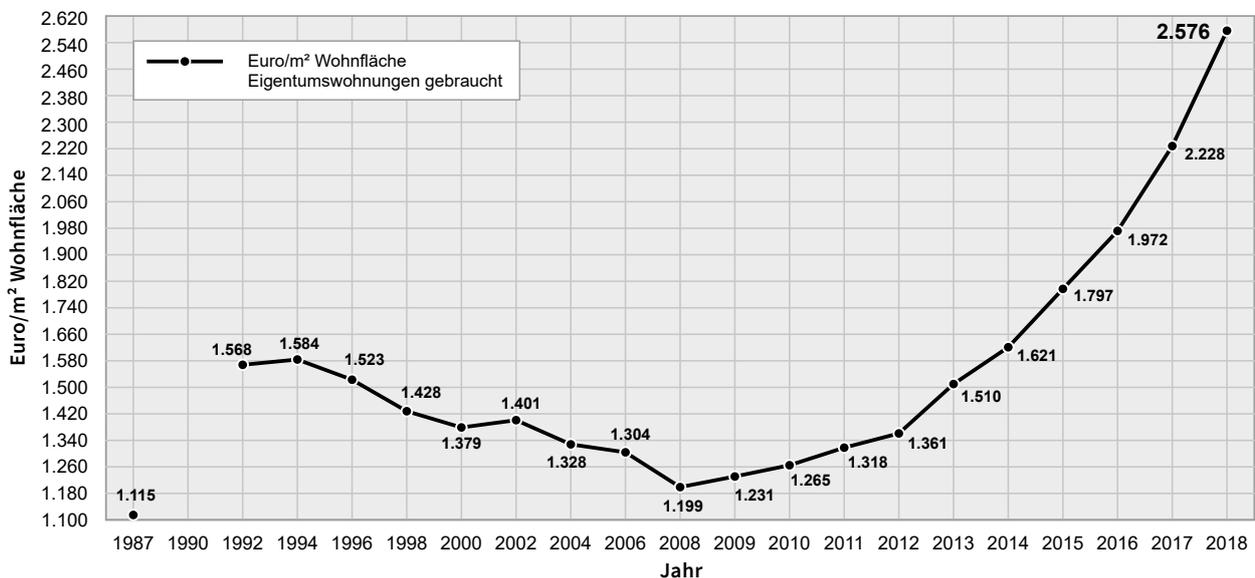
4.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

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

den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 15,6% auf **2.576,- Euro/m²**.

Indexreihe Wiederverkauf Eigentumswohnungen

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



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 wei-

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

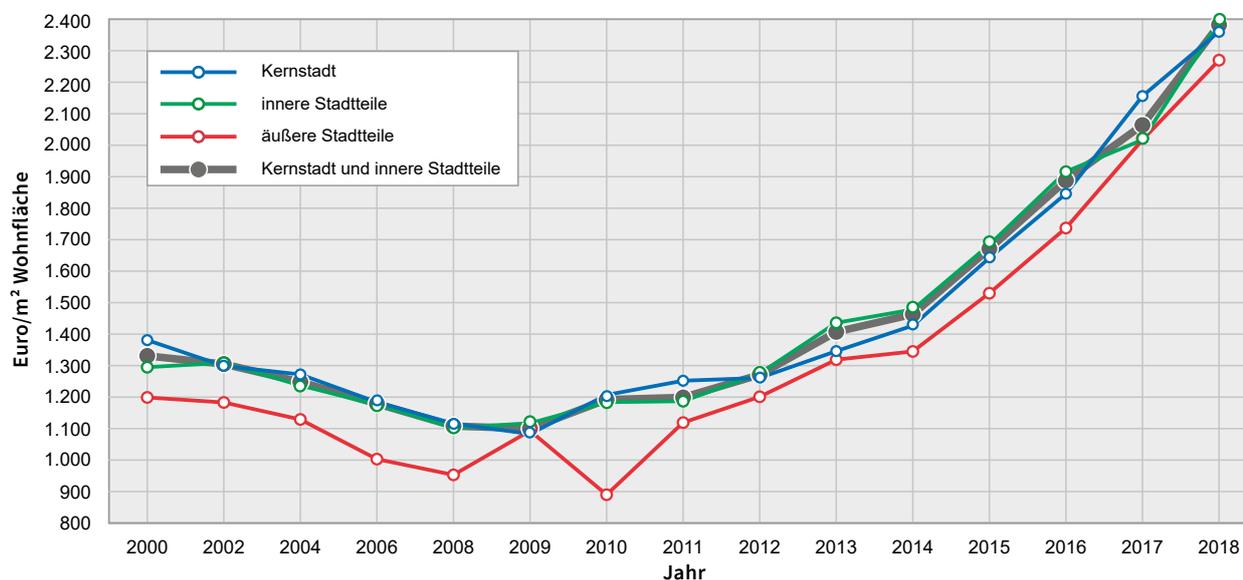
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis Euro / m ²	Wohnlage	Indexreihe (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
2000	67	1.331,-		100,0	-
2002	55	1.305,-		98,1	-
2004	65	1.248,-		93,8	-
2006	66	1.179,-		88,6	-
2008	86	1.108,-	29,2	83,3	-
2009	76	1.100,-	31,0	82,6	- 0,7 %
2010	88	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 %
2017	82	2.064,-	31,2	155,1	+ 9,0 %
2018	68	2.382,-	31,0	179,0	+ 15,4 %

In der Grafik sind neben dem Mittelwert die Entwicklungen der jeweiligen Durchschnittspreise der Kernstadt und der inneren Stadtteile zusammen und separat, und zusätzlich die der äußeren Stadtteile dargestellt. Der als repräsentativ ausgewählte Durchschnittspreis (Kernstadt plus innere Stadtteile) stieg um 15,4%. Wesentliche Preisunterschiede zwischen der Kernstadt und den inneren Stadttei-

len bestanden wie in den Vorjahren nicht mehr. Im direkten Vergleich liegt der Durchschnittspreis bei den inneren Stadtteilen auf Grund der etwas besseren Wohnlage gegenüber dem der Kernstadt geringfügig höher. Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2018 ca. 5 % unter denen der Kernstadt/ inneren Stadtteile.

* innere Stadtteile = Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Neckargartach, 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 31.12.2018

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**

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

5.1.1 Erschließungskosten

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

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

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

mitzurechnen sind (vergleiche Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL).

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

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

5.2 Richtwertliste für Bauflächen zum 31.12.2018

5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2018	bei WGFZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN - Innenstadtkern						
Geschäftslageklasse I a, Fleiner Straße	1.101	MK	3.700,-	3,0		
Geschäftslageklasse I b	1.102	MK	2.100,-	3,0		
Geschäftslageklasse II a	1.201	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslageklasse II b	1.202	MK	1.150,-	3,0		
Untere Neckarstraße, westl. Lohtorstraße	1.103	MK	950,-	2,7		
Innenstadtkern, nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstraßen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpassagen	1.100	MK	860,-	2,7		
HN - Mitte						
Östlicher Alleestreifen, ohne Vordergrundstücke und nördlicher Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße	1.110	MK	820,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront	1.382	MK	800,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront	1.420	MI	600,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich	1.122	MI	720,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich	1.121	MI	690,-	1,5		
Östlich der Oststraße / nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie	1.190	WB	670,-	1,3		
Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße	1.200	WA	530,-	0,7		
Werderstraße	1.330	MI	550,-	1,5		
Südlich Happelstraße bis Schmollerstraße (ehemals Südbahnhof)	1.331	WA	720,- GB	1,5		
Westlich Weststraße bis Wacksstraße	1.370	MI	420,-	1,5		
Bahnhofvorstadt	1.381	MI	640,-	1,5		
Neckarbogen	1.451	WA	820,- GB	2,7		
HN - Ost						
Alexanderstraße / Fichtestraße	1.220	WA	830,-	0,6	650	300
Hundsbergstraße / Robert-Mayer-Straße / Armsündersteige	1.230	WR	770,-	0,6	650	300
Rampachertal / Beutingerstraße / Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich	1.240	WR	840,-	0,6	650	300
Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich	1.241	WR	900,-	0,6	650	300
August-Lämmle-Straße / Hermann-Hesse-Straße	1.250	WR	740,-	0,6	650	300
Schirrmannstraße	1.210	WR	540,-	0,6		
Virchowstraße / Von-Witzleben-Straße	1.260	WR	860,-	0,6	650	300
Köhlstraße / Nürnberger Straße / Im Stahlbühl	1.270	WA	750,-	0,6	650	300
Im Gemmingstal / nördl. Rieslingstraße / westl. Dinkelsbühler Straße / Waiblingerstraße bis Pfizerstraße	1.290	WA	700,-	0,7		
Am Seelesberg westlicher Bereich / Einsteinstraße / Im Wannental / Ulrich-Stechele-Straße / Friedrich-Niethammer-Straße	1.280	WA	590,-	0,7		
	1.282		700,- GB	1,0		
Semmelweisstraße / Am Seelesberg östlicher Bereich	1.281	WA	820,-	0,6		
Badenerhof, Will-Schaber-Straße	1.390	WA	610,-	0,7		
	1.391		740,- GB	1,1		
HN - Süd						
Blücherstraße / Habrechtstraße / Winzerstraße	1.300	WA	620,-	0,6		
Im Kohlpfad / Gruppenbacher Straße	1.310	WA	570,-	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.320	WA	520,-	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße / Sontheimer Straße / Freiligrathstraße	1.340	MI	600,-	1,5		
Bietigheimer Straße / westlich Friedrich-Dürr-Straße / Am Hohrain	1.350	WR	600,-	0,7		
Schoettlestraße und Neckarhalde	1.360	WA	660,-	1,1		
Herbert-Hoover-Siedlung	1.400	WA	530,-	0,9		

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2018	bei WGFZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN - Nord						
<u>Äußerer nördlicher Stadtring:</u>						
Nordstraße / Villmatstraße	1.131	WB	620,-	1,3		
Nordbergstraße / Sichererstraße / Dammstraße / untere Wartbergstraße	1.132	MI	580,-	1,5		
Schaeuffelenstraße	1.133	MI	520,-	1,5		
Paulinenstraße (Sanierungsgebiet)	1.134	MI	500,- SU *	1,8		
Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße / Bahnlinie	1.140	MI	390,-	1,5		
Südwestlich Schickhardtstraße / nördlich Burenstraße / Tscherningstraße / Mittelbachstraße	1.150	WA	530,-	0,8		
Nördlich Schickhardtstraße / Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige	1.160	WA	690,-	0,7	650	300
Im Breitenloch / Kübelstraße / Krämerstraße	1.170	WA	620,-	0,7		
Haller Straße / südlich Paul-Göbel-Straße	1.180	WR	530,-	0,7		
Östlich Neckarsulmer Straße / Alfred-Minner-Straße	1.410	WA	380,-	0,8		
Christophstraße / Goppeltstraße / Industrieplatz	1.430	MI	240,-	1,0	400	200
Nordberg / Karl-Reibel-Ring	1.440	WA	780,-	0,7	650	300

* SU = sanierungsunbeeinflusster Wert

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2018	bei WGFZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
Neckargartach						
Falter, Biberacher Straße / Falterhecklesweg bis Friedhof	2.100	WA	480,-	0,7		
Östlich Friedhof / Rolandstraße	2.110	WA	400,-	0,8		
Im Schlegelgrund / Jakob-Haspel-Straße / Hegelstraße	2.120	WA	480,-	0,7		
Böllinger Straße / Obereisesheimer Straße	2.140	MI	220,-	0,7		
Ortskern bis Wimpfener Straße / Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße	2.130	MI	310,-	0,9	400	200
Widmannstraße / Siedlungsweg / Leinbachstraße / Liebermannstraße	2.160	WA	450,-	0,7		
Südlich Sachsenackerstraße / In der Steig / Im Fleischbeil	2.170 2.171	WR	520,- 560,- GB	0,7 0,9		
Böckinger Straße, ab Neckarhalle entlang der Neckartalstraße	2.190	MI	220,-	0,7		
Bernhäusle	2.200	WA	550,-	0,6		
Sontheim						
Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße / Güldensteinstraße	3.100	WA	540,-	0,7		
Max-Planck-Straße / Robert-Bosch-Straße	3.160 3.161	WA	460,- 540,- GB	0,8 1,2	400	200
Südlich Staufenbergstraße / Sommerau / Hofwiesenstraße	3.110	WA	560,-	0,7		
Friedrich-Ackermann-Straße / Agnese-Schebest-Straße	3.120	WA	600,-	1,1	400	200
Kolpingstraße bis Raidweg	3.130	WA	450,-	0,8		
Ortskern	3.140	MI	390,-	1,0	400	200
Westlich Lutzstraße / Lauffener Straße	3.150	WA	430,-	0,8		
Biberach						
Brahmsstraße / Verdistrasse / Franz-Lehar-Straße	4.100	WA	380,-	0,7		
Panoramastraße / Bibersteige / Hahnenackerstraße	4.110	WA	360,-	0,7		
Im Dachlet / Im Hinterstahl / Wilhelm-Flinspach-Straße	4.120	WA	350,-	0,7		
Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße	4.130	MI	260,-	0,8	400	200
Maustal	4.140	WA	330,-	0,7		
Kehrhütte	4.150	WA	360,-	0,7		

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 31.12.2018	bei WGfZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
<u>Böckingen</u>						
Wasserturm / Eduard-Bader-Straße	5.100	WA	620,-	0,6		
Im Jockele / Kappelfeldle / Jäkleinstraße	5.110	WA	490,-	0,6		
Riegrafstraße / Keilstraße bis Sickingenstraße	5.120	WA	500,-	0,6		
Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße	5.130 5.131	WA	500,- 560,- GB	0,7 1,0		
Schanz / Schollenhalde	5.140	WR	500,-	0,7		
Heidenrain / westlich Landwehrstraße bis Limesstraße	5.151 5.153	WA	490,- 560,- GB	0,8 1,0		
Neckgartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße	5.152	WA	390,-	0,8		
Wilhelm-Leuschner-Straße	5.160	MI	350,-	1,3	400	200
Großgartacher Straße / Blumenstraße	5.280	MI	280,-	0,6		
Ortskern, nördlich Schuchmannstraße	5.170	MI	400,-	1,0	400	200
Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße	5.180	MI	380,-	1,0	400	200
Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße	5.190	MI	360,-	0,8		
Hanselmannstraße / Welschstraße	5.200	WR	470,-	0,7		
Florian-Geyer-Straße	5.210	WS	350,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße	5.220	WS	360,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße	5.230	WA	500,-	0,7		
Haselter	5.240	WS	290,-	0,3	650	300
Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg	5.250	WA	290,-	0,7		
<u>Klingenberg</u>						
Neipperger Höhe	6.100	WA	330,-	0,6		
Wittumhalde / Schlüsseläcker	6.110	WA	380,-	0,8		
Raiffeisenstraße	6.120	WA	280,-	0,6		
Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch	6.130 6.131	MI	230,- 280,- GB	0,8 1,0	400	200
Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße	6.140	MI	200,-	0,6		
<u>Frankenbach</u>						
Maihalde, Panoramaweg / Burgundenstraße bis Teutonenstraße inklusive Neubaugebiet	7.100	WA	460,-	0,7		
Neuwiesenstraße / Am Rotbach	7.110	WA	410,-	0,6		
Im Krautgarten / Lückenstraße	7.120	WA	430,-	0,5		
Schleifweg / Steinhaldestraße	7.130	WA	310,-	0,7		
Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße	7.140	WA	360,-	0,7		
Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße	7.150	WA	320,-	0,7		
Ortsmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würzburger Straße	7.160	MI	300,-	1,0	400	200
<u>Horkheim</u>						
Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße	8.100	WA	530,-	0,8		
Talheimer Straße bis Kelterweg / Lehmhaldenstraße	8.110	WA	420,-	0,7		
Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße	8.120	WA	400,-	0,7		
Ortskern	8.130	MI	380,-	0,8	400	200
Hossäcker, Albert-Debold-Straße	8.140	WA	500,-	0,7		
Bei dem Schloss	8.150	WA	500,-	0,3		
<u>Kirchhausen</u>						
Wittumweg / Teuerbrünne / Wormser Straße	9.100	WA	370,-	0,5		
Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße	9.120	WA	340,-	0,6		
Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße	9.130	WA	310,-	0,5		
Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße	9.150	MI	260,-	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 31.12.2018	bei WGfZ
Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete				
Heilbronn				
Industriegebiet Osthafen, Sanierungsgebiet	1.900	GI	115,-	-
Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße	1.910	GI	150,-	-
Industriegebiet Neckar, südlich Hans-Seyfer-Straße bis Industrieplatz	1.920	GI	150,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.921	SO	300,-	-
Gewerbegebiet Neckar, Industrieplatz bis Europaplatz	1.922	GE	180,-	-
Industriegebiet Kanalhafen / Hafestraße / Zukunftspark	1.930	GI	120,-	-
Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße	1.940	GE	145,-	-
Stuttgarter Straße / Kohlpfad	1.950	GE	170,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.951	SO	300,-	-
Businesspark Schwabenhof, Lise-Meitner-Straße / Ferdinand-Braun-Straße	1.960	GE	170,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.961	SO	300,-	-
Knorrstraße	1.970	GI / GE	170,-	-
Südlich Olgastraße, Badstraße / Theresienstraße	1.980	GI / GE	170,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.981	SO	300,-	-
Neckargartach				
Böllinger Höfe / Wannenäckerstraße / Pfaffenstraße	2.920	GI / GE	110,-	-
Neckarau / Buchener Straße / Mosbacher Straße	2.910	GI / GE	115,-	-
Östlich der Neckartalstraße, Im Neckargarten	2.930	SO	170,-	-
Östlich der Neckartalstraße bis Saarlandstraße, Im Neckargarten*	2.940	SO	280,-	-
Sontheim				
Gewerbegebiet, Kreuzäckerstraße / Heinrich-Hertz-Straße	3.910	GE	140,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	3.911	SO	300,-	-
Biberach				
Felix-Wankel-Straße	4.910	GE	80,-	-
Brunnenstraße	4.920	GE	80,-	-
Finkenbergring	4.930	SO	140,-	-
östlich Carl-Zeiss-Straße	4.940	GE	80,-	-
Böckingen				
Böckingen-Nord, Neckargartacher Straße	5.920	GE	150,-	-
- Gewerbe mit großflächigem Handel *	5.921	SO	300,-	-
Böckingen-West, Großgartacher Straße	5.910	GE	100,-	-
Klingenberg				
Theodor-Heuss-Straße	6.910	GE	80,-	-
Horkheim				
Amsterdamer Straße	8.910	GE	130,-	-
Kirchhausen				
Carl-Zeiss-Straße / Ernst-Abbe-Straße	9.910	GE	80,-	-

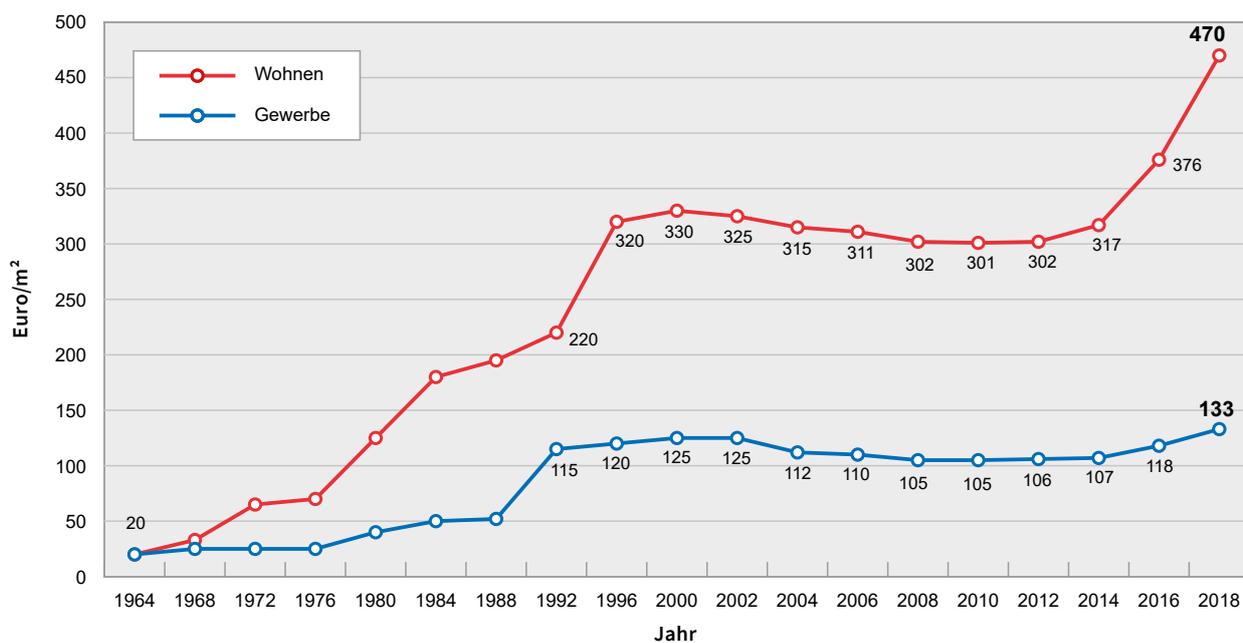
* Flächen mit der Zulässigkeit von großflächigem Groß- oder Einzelhandel mit Verkaufsflächen > 800 m²

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 Innenstadt kern- und Geschäftslagen)



Indexreihen

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

5.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2018 in Euro / m²

Gemarkung	Acker ⁴⁾	Grünland / Wiese	Baumwiese ²⁾	Forstfläche / Wald ²⁾	Weinberg ^{1) 2) 3)}	Freizeit- / Garten- grundstücke (FGA) oder Kraut- / Kleingärten (KGA) ²⁾	zugeordnete Grundstücks- größe
	unterer Zahlenwert = Zonennummer						
Biberach	2,7 4.010	1,4 4.020	2,2 4.030	0,5 4.040	-	10,0 4.070 KGA innerörtlich, z.B. Krähwiesen	250 m ²
						3,5 4.071 FGA, z.B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg	1300 m ²
Böckingen	3,9 5.010	1,8 5.020	3,5 5.030	-	9,0 5.050	30,0 5.070 KGA, 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. 3,2 7.010	1,6 7.020	3,5 7.030	0,5 7.040	-	10,0 7.070 FGA, z.B. Neuwiesen, Langwiesen, am Rotbach	800 m ²
	südl. 3,8 7.011					4,5 7.071 KGA, z.B. Beim hinteren Tor, am Leinbach	200 m ²
Horkheim	3,9 8.010	1,8 8.020	3,5 8.030	-	10,0 8.050	12,0 8.070 FGA	450 m ²
Kirchhausen	2,4 9.010	1,4 9.020	2,1 9.030	0,5 9.040	-	10,0 9.070 KGA innerörtlich, z.B. Bleichwiesen	250 m ²
						3,5 9.071 KGA, z.B. Mittelkrautgärten	250 m ²
						3,5 9.079 FGA, z.B. Schulbrunnenwiesen	900 m ²
Klingenberg	3,8 6.010	1,8 6.020	3,3 6.030	-	10,0 6.050	12,0 6.070 FGA, z.B. Bruch / Böckinger	450 m ²
Neckar- gartach	nördl. 3,4 2.010	1,6 2.020	3,5 2.030	0,5 2.040	-	13,0 2.071 FGA Süd, z.B. Leinbach, Reißwiesen	400 m ²
	südl. 3,8 2.011					4,5 2.070 KGA Süd, z.B. Krautgärten	150 m ²
						6,0 2.072 FGA Nord, z.B. Froschberg	1000 m ²
Sontheim	4,5 3.010	1,8 3.020	3,5 3.030	1,0 3.040	Hangneigung: 10,0 Nordwest, Nordost 12,0 Süd, West, Ost	18,0 3.070 FGA zwischen L 1100 und L 1111, z.B. Linsenbuckel, Metzgerjockele	1200 m ²
						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
						20,0 1.070 FGA Ost, z.B. Burgmal, Buchernacker, Tannenwald, Limberg	1000 m ²
Heilbronn	9,5 1.010	1,8 1.020	-	1,0 1.040	Hangneigung: 11,0 Nordwest, Nordost 13,0 Süd, West, Ost	14,0 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.

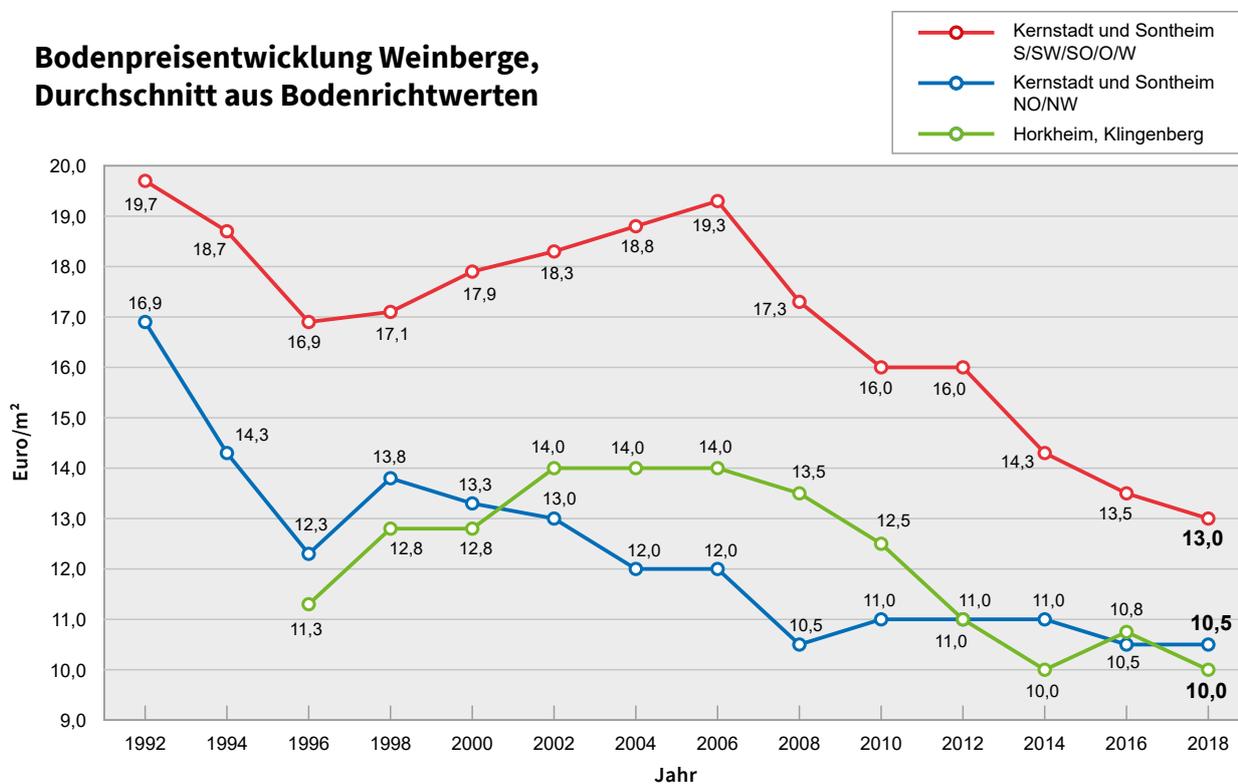
2) In den Richtwerten für Weinberg, Baumwiese, Freizeit-/Gartengrundstücke, ist der Aufwuchs enthalten, Forstfläche/Wald ohne Aufwuchs.

3) Die Bodenrichtwerte enthalten keine Steillagen.

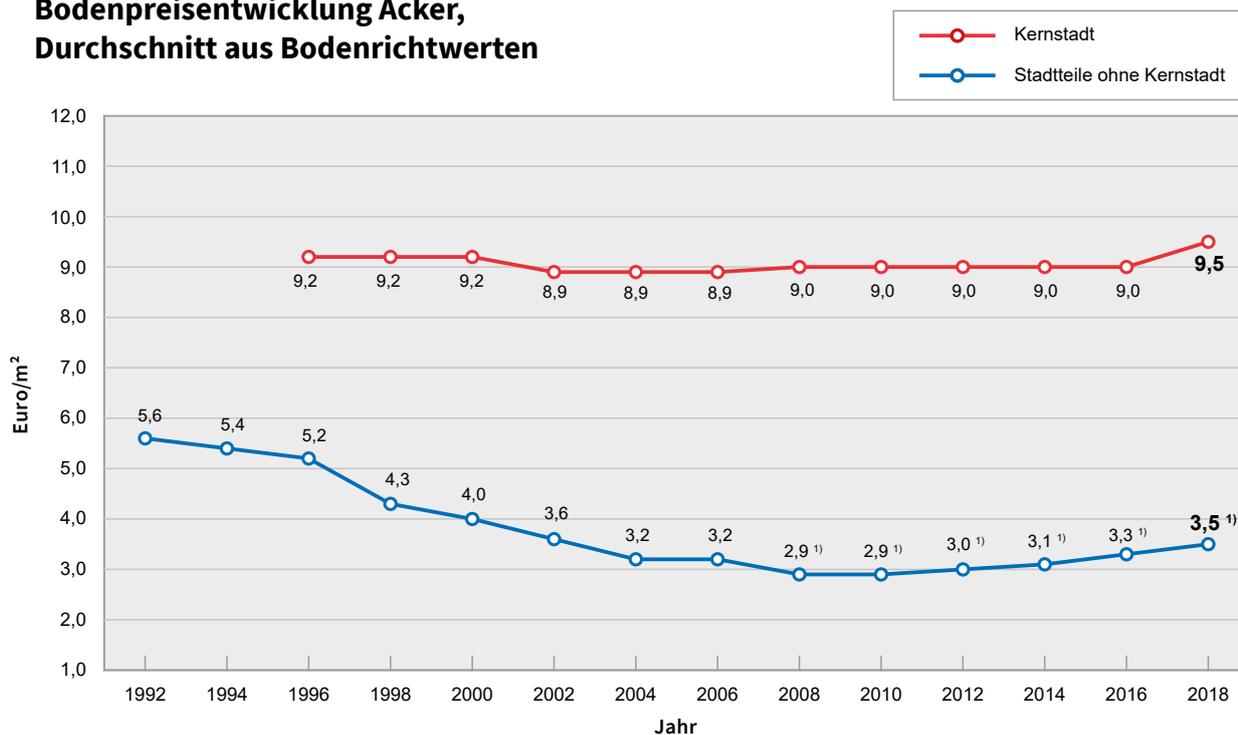
4) Nördliche Richtwerte für Acker in Frankenbach und Neckargartach ab Aussiedlerhöfe (siehe Gebietszonenabgrenzung BRW-Karte)

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 31.12.2018

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

5.5 Wesentliche Veränderungen

Im Innenstadtkern wurde eine neue Richtwertzone „Unteren Neckarstraße / westliche Lotharstraße“ festgelegt und der Bodenrichtwert mit 950 Euro/m² (WGFZ 2,7) festgestellt.

Die Bodenrichtwerte stiegen seit der letzten Bodenrichtwertermittlung (31.12.2016) im Wohnbau durchschnittlich um ca. 25 % auf 470 Euro/m² (376 Euro/m²) und im Geschosswohnungsbau um ca. 24 % auf 598 Euro/m² (483 Euro/m²).

bau um ca. 24 % auf 598 Euro/m² (483 Euro/m²).

Gewerbliche Bodenrichtwerte stiegen durchschnittlich um ca. 13 % auf 133 Euro/m² (118 Euro/m²). Im landwirtschaftlichen Bereich stiegen die Bodenrichtwerte für Ackerland im Mittel um ca. 6 %, hingegen fielen Weinberge durchschnittlich um ca. 4 %.

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	40	30
Kauf- / Warenhäuser	50	50
Einzel- / Doppelgaragen	60	60
Tief- / Hochgaragen als Einzelbauwerk	50	40
Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude	50	40
Lager- / Versandgebäude	50	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	40	30

Definition der Gebäudeausstattung

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

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

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

► Grund und Boden ► Thema: Wohnlagenkarte

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

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

Wohnlage	allgemeine Definition
sehr gut (10)	Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, 1- bis 2-geschossiger Bauweise, meist Landhaus- oder Villengebiet, bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten oder Aussichtslage. Gute Imagelage. (Z. B. Alexanderstraße / Dittmarstraße, Beutingerstraße, Karl-Wulle-Straße, Von-Witzleben-Straße; in den Stadtteilen z. B. Theodor-Zimmermann-Straße, Baltenstraße, Bei dem Schloss).
gut (20)	Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise mit geringer Immissionsbelastung und guter Infrastruktur. (Z. B. Winzerstraße, Mörikestraße / Hundsbergstraße, Im Breitenloch, Bietigheimer Straße). Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung. Meist auch in den neueren Wohngebieten in den Stadtteilen. (Z. B. Goerdelerstraße, Holunderweg, Fritz-Ulrich-Straße, Königsberger Straße, Bernhäusle, Augsburgener Straße, Wagenburgstraße, Rühlingshäuser Straße, Panoramaweg, Verdistrasse, Am 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. Bereiche der Dammstraße und der Frankfurter Straße; Durchgangsstraßen in den Stadtteilen z. B. Klingenbergstraße, Böckinger Straße, Frankenbacher Straße, Saarbrückener Straße, Horkheimer Straße, Schlossstraße, Unterlandstraße). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.
schlecht (50)	Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung mit starker Immissionsbelastung (z. B. starke Lärm- oder Geruchsbelästigung). Inmitten oder im Windschatten von Industrie, an Hauptverkehrsstraßen / Verkehrsknotenpunkten. Schlechte Imagelage. (Z. B. Industriepark/Ellwanger Straße, Neckarsulmer Straße, Rathenauplatz; in den Stadtteilen z. B. Wilhelm-Leuschner-Straße, Brückenstraße)

Definition des Gebäudezustandes

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

Mieten

- **Wohnungsmieten**

Mietspiegel 2018 für die Stadt Heilbronn für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB
Gültig ab 01.08.2018

- 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	7,77	7,07	6,66	6,94*	6,74
1960 - 1977	Mittelwert	7,93	7,08*	6,74	6,70	6,42
1978 - 1994	Mittelwert		7,98	7,00	7,07	6,91
1995 - 2007	Mittelwert		8,09	7,92	7,82	8,10
ab 2008	Mittelwert		8,36*	9,24	8,78	9,27

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

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

Die Broschüre »Mietspiegel 2018« kann bei der Stadt Heilbronn für eine Schutzgebühr von 6,50 Euro erworben werden. Der vollständige Mietspiegel ist aber auch kostenlos im Internet einsehbar unter :
www.heilbronn.de ▶ Bauen & Wohnen ▶ Wohnen ▶ Mietspiegel.

Die ortsübliche Vergleichsmiete erhält man über einen Mietspiegelrechner.

Zu diesem Mietspiegel ist auch ein ausführlicher Methodenbericht erhältlich, in dem die Grundlagen und das Verfahren der Erstellung des Mietspiegels ausführlich erläutert werden. 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 Mietpreiumfrage 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 Ib**

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

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

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

- **Umrechnungskoeffizienten für Geschosslage bei Läden**

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

- **Weitere zu berücksichtigende Besonderheiten**

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

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

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

• **Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn**
Auswertung der Mietdaten der Jahre 2015 - 2018, Anwendung 2018/2019

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 kleine Flächen, inkl. Stellplätzen	8,0 - 23,7	13,4	EG 40 - 150 m ²
		Einzelhandel in Nebenzentrum große Flächen, inkl. Stellplätzen	8,1 - 13,0	10,2	EG 200 - 3 570 m ²
		Außen ⁽³⁾ / Stadtteile ⁽⁹⁾	4,0 - 13,1	8,0	EG 25 - 750 m ²
Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus im UG		Innenstadt Ia, Ib	3,5 - 7,5	5,5	-
		Innenstadt IIa - III / City / Außen	1,9 - 4,5	3,6 ⁽⁸⁾	-
Büro / Praxis	neu	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	8,0 - 15,0	10,3	⁽⁶⁾
	gebraucht	Innenstadt / City / Außen / Dienstleistungsbereich im GE	4,5 - 10,1	7,1	⁽⁶⁾
	gebraucht	GE / GI-Gebiet	4,0 - 8,3	6,0	⁽⁶⁾
	gebraucht	Innere Stadtteile	5,2 - 7,7	6,5	ca. 60 - 200 m ²
Halle mit Büroanteil Ausstattung zum Teil mit Kranbahn, Hochregal o. Ä.		GE / GI-Gebiet	3,0 - 6,5 ⁽⁵⁾	4,9	⁽⁶⁾
Halle ohne Büroanteil Ausstattung zum Teil mit Kranbahn, Hochregal o. Ä.		GE / GI-Gebiet	3,0 - 6,2 ⁽⁵⁾	4,3	⁽⁶⁾
Werkstatt, tw. mit Büro, einfache Halle, Lager		GE / GI / MI-Gebiet	2,9 - 4,6	3,5	⁽⁶⁾
Lager UG, OG, sehr einfach		GE / GI / MI-Gebiet	1,0 - 2,7	1,7	⁽⁶⁾
Freilager	unbefestigt - überdeckt	GE / GI / MI-Gebiet	0,5 - 1,2	0,8	⁽⁶⁾
Garage / Tiefgarage		Innenstadt	50 - 100	70	pro Platz
		City	40 - 80	55	pro Platz
		Kernstadt außen	35 - 70	45	pro Platz
		Stadtteile	30 - 60	40	pro Platz
Stellplatz		Innenstadt	30 - 70	54	pro Platz
		City	25 - 60	40	pro Platz
		Kernstadt außen	20 - 35	30	pro Platz
		Stadtteile	15 - 30	22	pro Platz
		GE / GI-Gebiet	10 - 27	17	pro Platz

(1) »Innenstadt« umfasst den Bereich der alten Reichsstadt zwischen Altneckar und Allee.
(2) »City« umfasst den Randbereich um die Innenstadt bis ca. Süd-/ Ost-/ Pestalozzi-
straße inkl. Bahnhofsvorstadt.
(3) »Außen« bezieht sich auf Bereiche der Kernstadt Heilbronn außerhalb von Innen-
stadt / City ohne GE / GI-Gebiete.
(4) Innenstadt außerhalb Geschäftslage Ia - IIb.

(5) Möglicher Einfluss der Hallenhöhe: z. B. ca. 10,5 m = 6,5 Euro/m²
ca. 6 - 8 m = 4,6 Euro/m²
< 5 m = 3,8 Euro/m²
(6) Miethöhe ist flächenunabhängig.
(7) Geschäftslageklasse siehe Bodenrichtwertkarte.
(8) überwiegend mit Aufzug
(9) ohne Neubau

