

Immobilienmarktbericht

2014

HEILBRONN

Immobilienmarkt 2013

Bodenrichtwerte zum 31.12.2012/01.01.2013

Daten für die Wertermittlung 2014/2015

Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



Stadt Heilbronn
Vermessungs- und
Katasteramt

Immobilienmarktbericht

2014 HEILBRONN

Herausgeber:

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

- Geschäftsstelle -
Cäcilienstraße 49 · 74072 Heilbronn

Auskünfte:

Bodenrichtwerte/Marktbericht:

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

Aufträge für Wertermittlung:

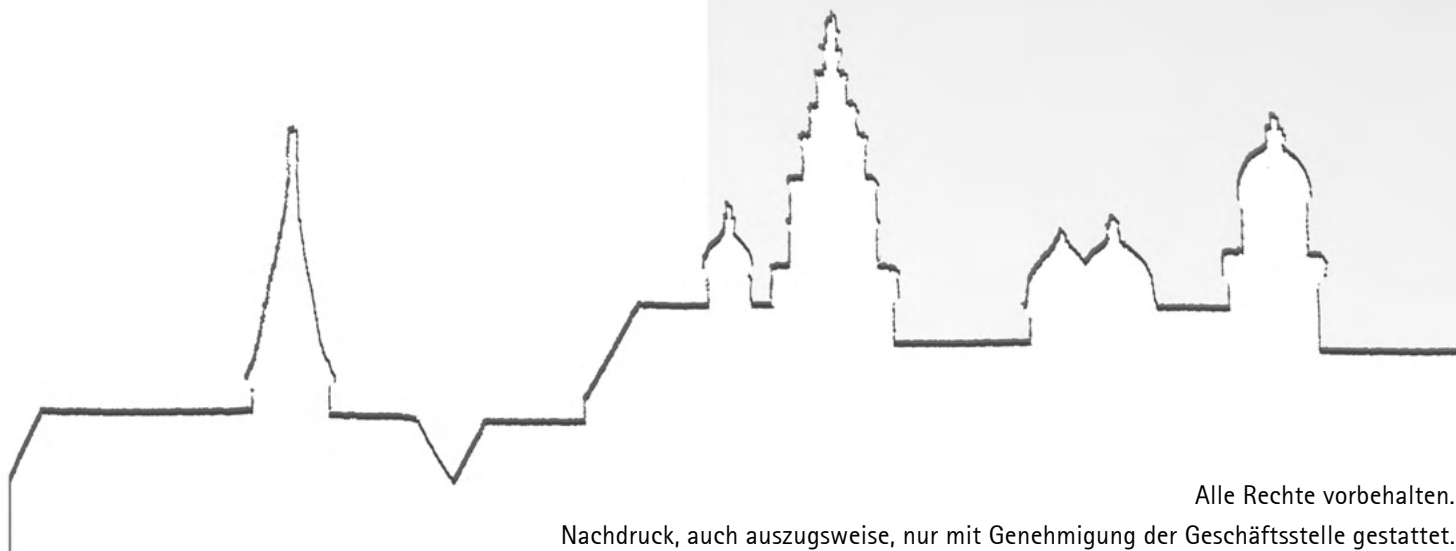
Herr Metzger Telefon: 07131/56-3617
Fax: 07131/56-2880
E-Mail: geodaten@stadt-heilbronn.de

Preise:

aktueller Immobilienmarktbericht	35,- Euro
Richtwertkarte zum 31.12.2012/01.01.2013, M 1:25000	17,- Euro

Internet:

Informationen unter:
www.heilbronn.de/bau_wohn/gutachterausschuss_heilbronn/

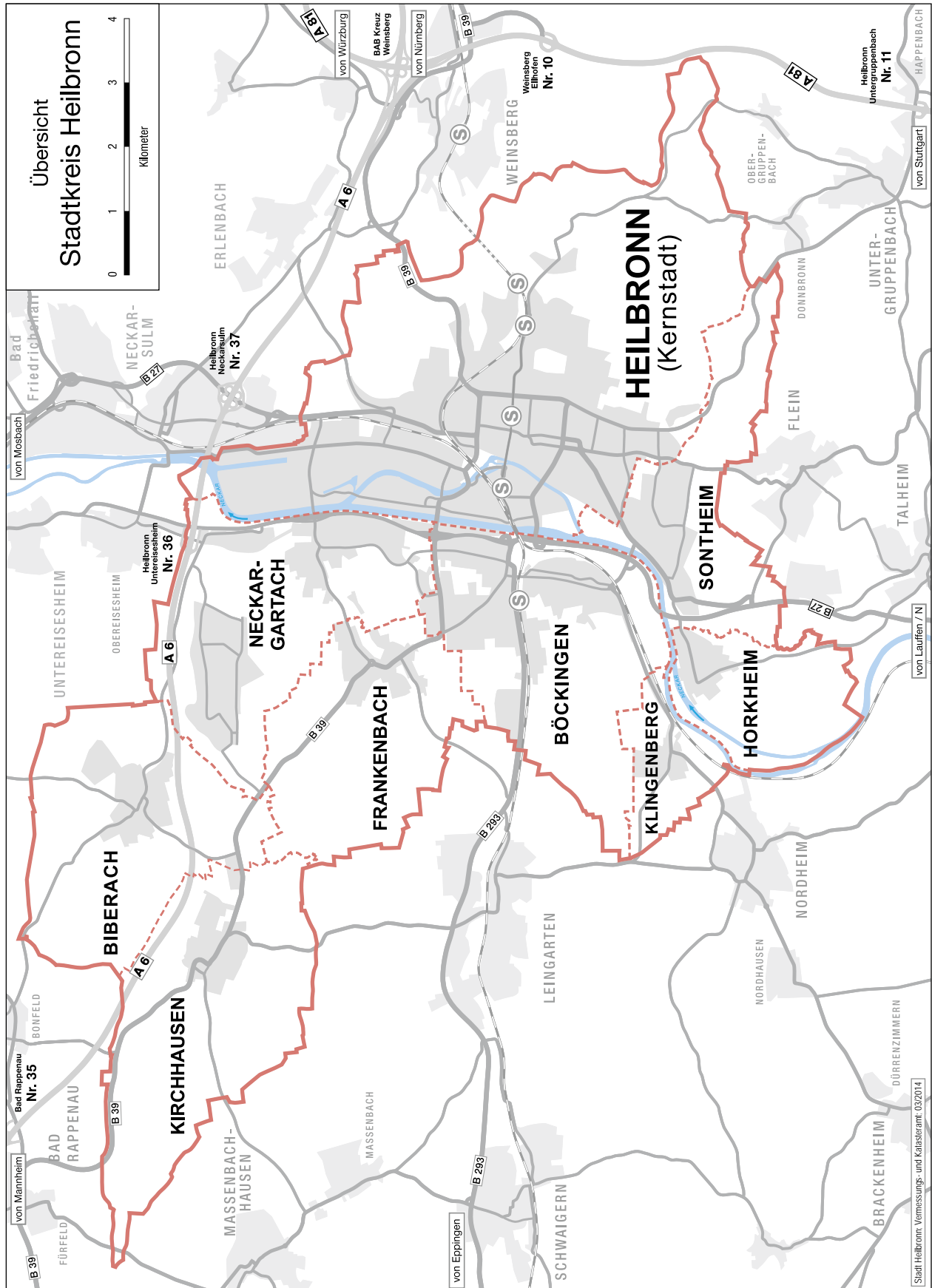


Alle Rechte vorbehalten.

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

Inhalt	Seite
Übersichtskarte der Stadtteile	4
1. Einleitung	5
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.3 Der Standort Heilbronn	7
2. Allgemeine Marktentwicklung	8
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge	8
2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen Kaufverträge 2013	8
2.1.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987	9
2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987	9
2.1.4 Wesentliche Veränderungen	10
3. Entwicklung in den Teilbereichen	11
3.1 Unbebaute Grundstücke	11
3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke	11
3.1.1.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten	11
3.1.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	12
3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	13
3.1.2.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Entwicklungszustand	13
3.1.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	14
3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)	15
3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart	15
3.2.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser	16
3.2.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	16
3.2.2.2 Durchschnittspreise freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser gebraucht	17
3.2.2.2.1 Kernstadt	17
3.2.2.2.2 Stadtteile	19
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps	21
3.2.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser	22
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen	29
3.2.3.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	29
3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser	29
3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser	30
3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	30
3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude	30
3.2.5.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	30
3.3 Sondereigentum	31
3.3.1 Wohnungseigentum	31
3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993	31

Inhalt	Seite
3.3.2 Teileigentum	32
3.3.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung	32
3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte	32
3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum	32
3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	33
3.3.2.2.3 Offene Stellplätze	33
4. Sonstige erforderliche Daten nach § 9 - 14 ImmoWertV	34
4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl	34
4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser	35
4.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten	35
4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser	36
4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	39
4.3.1 Angesetzte Ausgangsdaten	39
4.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	40
4.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992	42
4.4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)	43
4.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten	43
4.4.2 Wohnflächenpreise in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage	44
4.4.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage	46
4.4.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung	46
4.4.5 Indexreihe für Preise von Neubaeigentumswohnungen	47
4.4.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen	48
4.4.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps	49
4.5 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden für Ladengröße und Geschosslage	50
5. Richtwerte zum 31.12.2012/01.01.2013	51
5.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen	51
5.1.1 Definition Erschließungskosten	52
5.2 Richtwerte für Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	53
5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete	53
5.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete	56
5.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964	57
5.3 Richtwerte für landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke	58
5.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992	59
5.4 Richtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler	60
Anlagen	61
Anlage 1 – Angesetzte Gesamtnutzungsdauern	61
Anlage 2 – Definition der Gebäudeausstattung	62
Anlage 3 – Definition der Wohnlagen	63
Anlage 4 – Definition des Gebäudezustandes	64
Anlage 5 – Mieten	65



1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2014 für den Stadtkreis Heilbronn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Heilbronn erstellt. Er soll den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklung aufzeigen und damit zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen.

Der Immobilienmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Marktentwicklung im Jahr 2013, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 9 ImmoWertV für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 31.12.2012/01.01.2013.

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 Jahre 2013 erstellte der Gutachterausschuss 83 (Vorjahr 106) Gutachten mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von 33,7 Millionen Euro (Vorjahr 25,4 Millionen Euro).

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung. In ihr werden die Vertragsinhalte aller im Stadtkreis Heilbronn abgeschlossenen Kaufverträge unter strenger Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nach Teilbereichen analysiert. Die ermittelten Werte haben praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung in Gutachten und für alle Teilnehmer am Immobilienmarkt. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Immobilienmärkte können nur Bereiche und Mittelwerte dargestellt werden, die aber eine sachverständige Beurteilung im Einzelfall nicht ersetzen können.

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

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

Für weitere Fragen sowie Auskünfte über den Bearbeitungsablauf und die entstehenden Kosten steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2014 – 03.02.2018)

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Wilfried Hajek · Architekt, Baubürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

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

Reinhard Diem · Immobilienmakler

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

Claudia Geppert · M. Sc., Volksbank Heilbronn

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

Klaus Hackert · Gas- und Wasserinstallateurmeister, Stadtrat

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

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

Helmut Mokler · Landwirtschaftsmeister, Kreisbauernverband Heilbronn e.V.

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

Harald Pfeifer · Polizeihauptkommissar, Stadtrat

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

Hermann Schneider · Weinbaumeister, Kreisbauernverband Heilbronn e. V.

Wolfgang Schnell · Sparkassenbetriebswirt, Kreissparkasse Heilbronn

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

Steffen Wurst · Immobilienökonom, Betriebswirt, BW-Immobilien GmbH

Vertreter der Finanzbehörde

Dipl.-Finanzwirt (FH) Werner Reich · Oberamtsrat, Finanzamt Heilbronn

Egon Schwarz · Staatl. gepr. Bautechniker, Bausachverständiger, 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).

Markungsfläche insgesamt 10000 Hektar.

Lage:

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

Wirtschaftsdaten:

• Einwohner	125 084 <small>(31.12.2012)</small>
• Arbeitsplätze	ca. 93 000
• Tägliche Einpendler	ca. 37 000
• Gewerbesteuer, v. H.	400
• Grundsteuer B, v. H.	410
• Grundsteuer A, v. H.	330
• Einzelhandelsumsatz/Einwohner	7.800 €
• Einzelhandelszentralität	159,2

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

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

Die Hochschule Heilbronn für Technik, Wirtschaft und Informatik mit ca. 8000 Studierenden, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, die German Graduate School of Management and Law Heilbronn, das Technologie- und Gründerzentrum »Innovations-Fabrik Heilbronn« (IFH) sowie das Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen stellen ein wertvolles Innovationspotential für die Heilbronner Wirtschaft dar.

Die Heilbronner Schulen mit ca. 20000 Schülern, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und auch die Volkshochschule qualifizieren mit ihrem breiten Angebot der Aus- und Weiterbildung für den anspruchsvollen regionalen Arbeitsmarkt.

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

Mit den Baugebieten Badener Hof, Nordberg, Areal des ehemaligen Klinikums an der Jägerhausstraße, Längelter im Stadtteil Böckingen, Kehrütte im Stadtteil Biberach, Wittumäcker im Stadtteil Kirchhausen, Schlüsseläcker im Stadtteil Klingenberg, Maihalde II im Stadtteil Frankenbach und Bei dem Schloss im Stadtteil Horkheim sichert Heilbronn Wohnbauland für die nächsten Jahre.

Rund 27 Hektar erschlossene Industrie- und Gewerbeflächen sind in städtischem Besitz und sofort vermarktbar.

2 Allgemeine Marktentwicklung

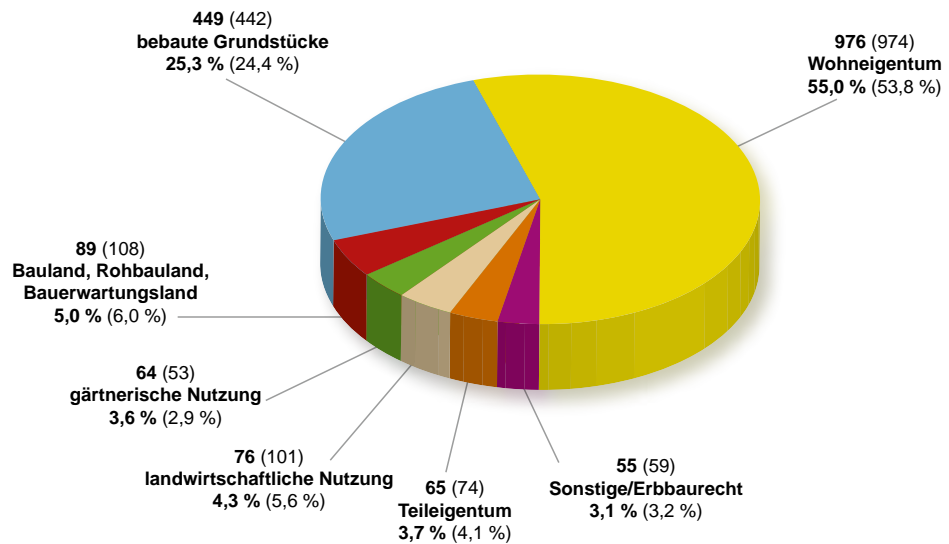
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge

2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2013

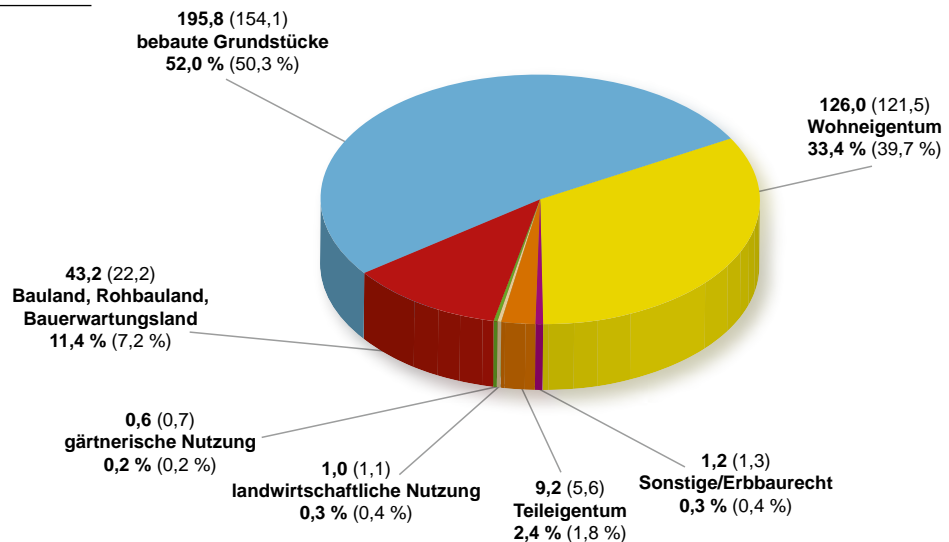
Im Jahr 2013 gingen beim Gutachterausschuss **1774** Kaufverträge ein (Vorjahr: 1811). Die Gesamtkaufpreissumme betrug **377,0** Millionen Euro (Vorjahr: 306,5 Millionen Euro).

Die Anzahl der Verträge fiel gegenüber 2012 um 2,0 %, der Umsatz stieg um 23,0 %.

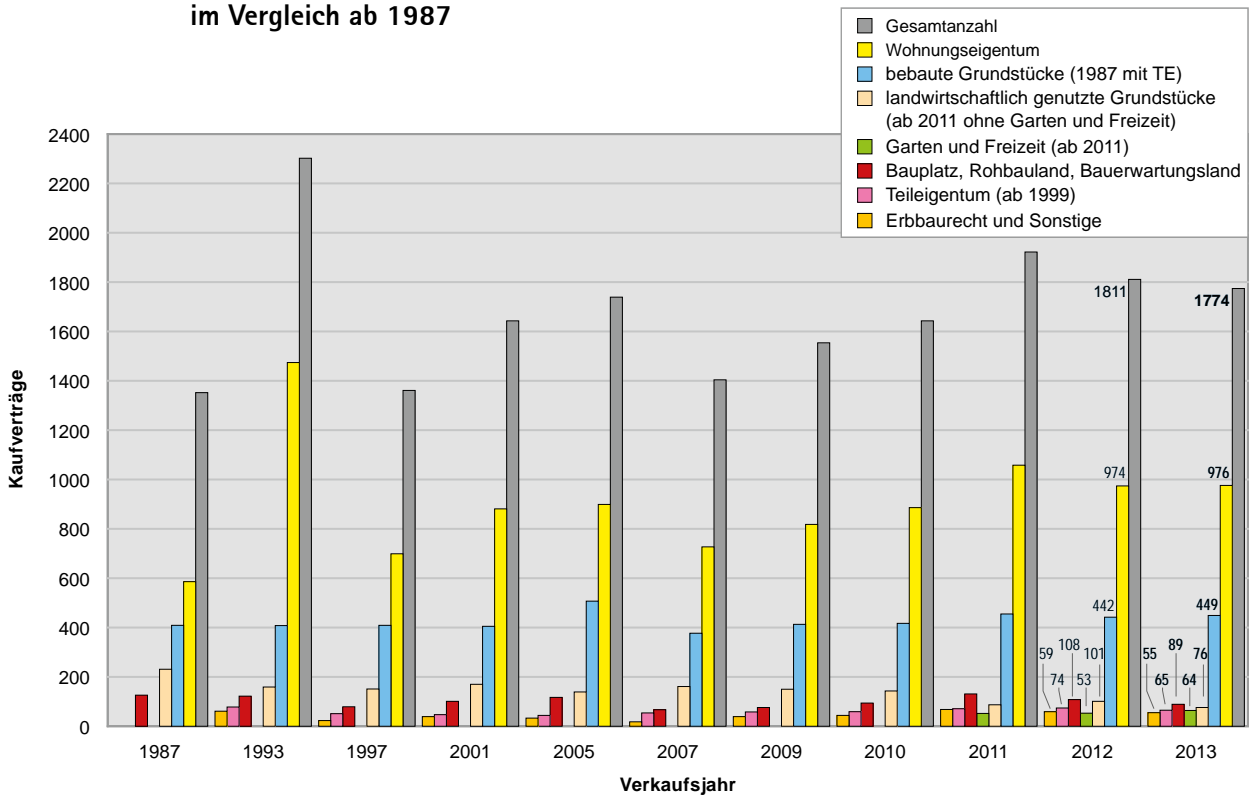
1774 Kaufverträge (1811)



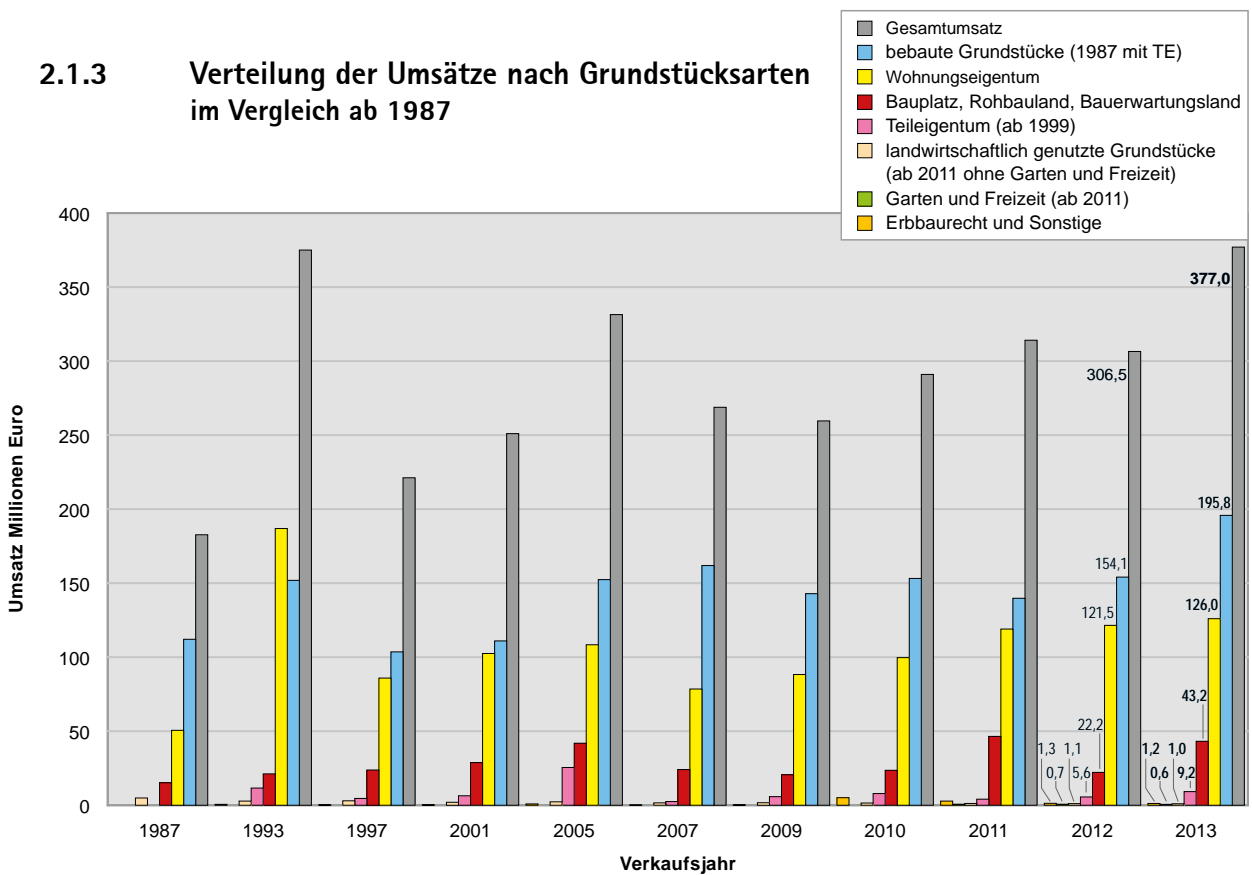
377,0 Millionen Euro Umsatz (306,5)



2.1.2 Verteilung der 1774 Kaufverträge nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987



2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987



2.1.4 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

	Veränderung in %	
	Vertragszahl	Umsatz
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	- 25 %	- 6 %
Garten und Freizeitgrundstücke	+ 21 %	- 14 %
Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	- 18 %	+ 95 %
Bebaute Grundstücke	+ 2 %	+ 27 %
Teileigentum	- 9 %	+ 65 %
Eigentumswohnungen	0 %	+ 4 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	+ 14 %	- 3 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	- 7 %	+ 3 %
• Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	+ 70 %	+ 49 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	- 2 %	+ 23 %

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 wegen des Wegfall des vorjährigen Sondereffektes, der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebs, von 101 um 25% auf 76 Verträge. Die Vertragszahl für Garten- und Freizeitnutzung stieg von 53 auf 64.

Im Teilmarkt „Baureifes Land“ setzte sich der negative Trend des Vorjahres nur bei der Vertragszahl fort. Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze fiel von 82 auf 60. Der Umsatz dagegen stieg um ca. 69% auf rd. 30 Mio. Euro, verursacht durch vier größere Areale in der Innenstadt. Die Anzahl der Gewerbebauplätze stieg wieder von 14 auf 22.

Die Zahl der bebauten Grundstücke stieg von dem erreichten hohen Niveau um ca. 2%. Die Ein- bis Zweifamilienhäuser stiegen wieder leicht von 279 auf 289 Verträge, während die Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser auf dem erreichten hohen Stand von 85 Stück verharrten. Die Umsätze

stiegen in fast allen Teilbereichen überproportional stark um ca. 27% auf rd. 196 Mio. Euro.

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

Die Vertragszahl der Eigentumswohnungen bleibt auf hohem Niveau annähernd konstant. Der Umsatz stieg trotzdem um ca. 4%. Die Verkäufe von Neubauwohnungen haben wegen des Teilbereichs der Studentenwohnungen um 14% zugelegt, der Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen stieg von dem bestehenden niedrigen Niveau sogar um 70% während der Verkauf der gebrauchten Wohnungen um ca. 7% sank. Die Nachfrage ist in diesem Segment wie auch bei den bebauten Grundstücken deutlich größer als das Angebot.

Die weltweite Schuldenkrise hat auf dem örtlichen Immobilienmarkt wie schon in den vier Vorjahren eher positive Spuren hinterlassen. Das sinkende Vertrauen in die Finanzmärkte in Verbindung mit den weiter niedrigen Kapitalmarktzinsen und dem anhaltenden Konjunkturaufschwung hat weitere Investitionen in sichere Immobilienwerte gefördert, die Nachfrage erhöht und mangels ausreichendem Angebot insgesamt zu höheren Preisen geführt.

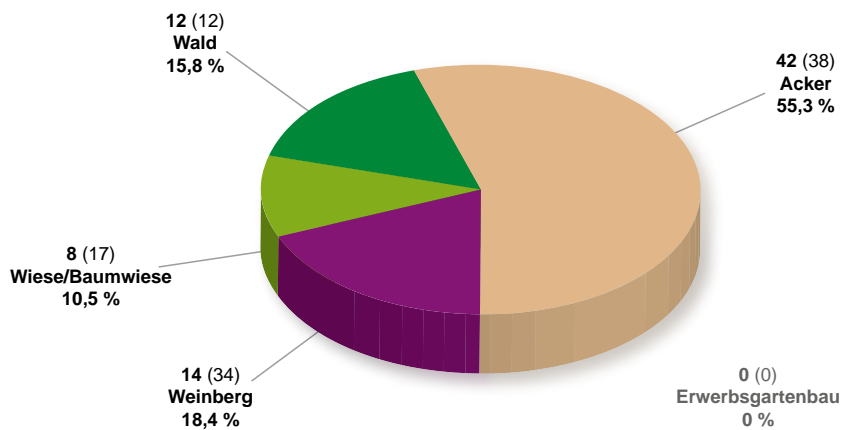
3 Entwicklung in den Teilbereichen

3.1 Unbebaute Grundstücke

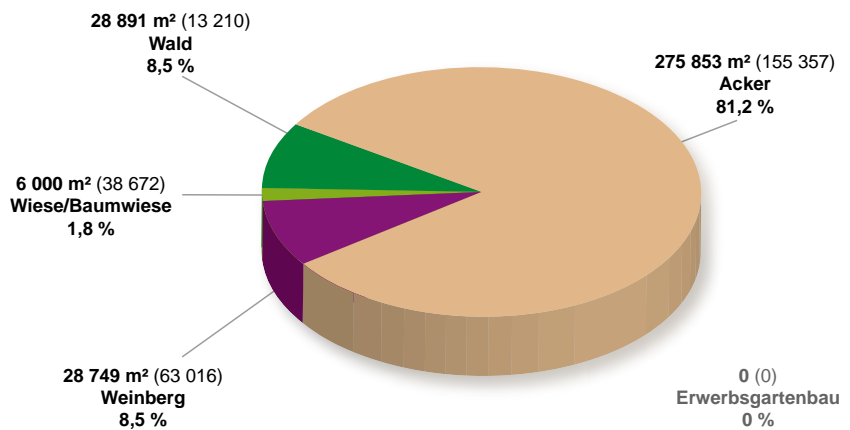
3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

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

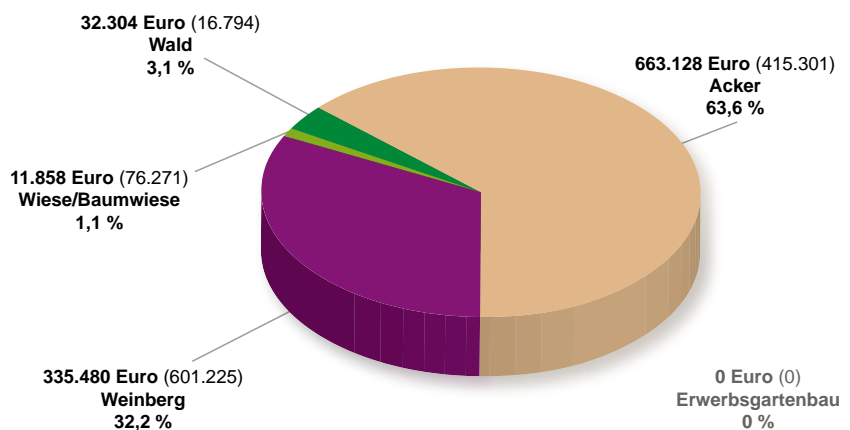
Kaufverträge: 76
(101)



Fläche: 339 493 m²
(270 255 m²)



Umsatz: 1.042.770 Euro
(1.109.591 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus **116** (Vorjahr 98) 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. **15%** (Vorjahr 21%) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2013	Acker	Wiese	Baum-wiese	Wald	Wein-berg	Erwerbs-gartenbau	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsfl.)
Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) durchschnittlicher Preis: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²							
Heilbronn	2 (-) Ø 9,5 (-) -	- - -	- - -	6 (-) Ø 1,4 (-) 1,2 - 1,8	5 (4) Ø 14,3 (15,2) 10,0 - 21,8	- - -	10 (13) Ø 16,4 (17,5) 6,0 - 32,7
Biberach	9 (1) Ø 2,2 (-) 1,7 - 2,5	1 (1) - -	4 (3) Ø 2,0 (1,6) 1,5 - 3,1	3 (3) Ø 1,5 (1,3) 1,0 - 1,8	- - -	- - -	4 (2) Ø 6,9 (6,3) 4,2 - 8,7
Böckingen	7 (1) Ø 3,4 (-) 3,0 - 3,5	1 (-) - -	- - -	- - -	- (1) - -	- - -	7 (9) Ø 21,4 (17,9) 11,0 - 39,9
Frankenbach	1 (5) - (3,2) -	- (1) - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6 (2) Ø 7,9 (10,3) 4,8 - 14,4
Horkheim	4 (4) Ø 2,8 (3,2) 2,0 - 3,0	- (1) - -	- (2) - (3,0) -	- - -	1 (1) - -	- - -	2 (-) Ø 12,9 (-) -
Kirchhausen	11 (11) Ø 1,7 (2,1) 1,2 - 1,9	- - -	- (1) - -	1 (3) - (1,4) -	- - -	- - -	2 (1) Ø 7,2 (-) -
Klingenberg	1 (-) - -	- - -	- - -	- - -	2 (3) Ø 10,5 (9,3) -	- - -	3 (2) Ø 10,3 (10,0) 6,6 - 13,5
Neckgartach	1 (3) - (3,1) -	- (3) - (1,5) -	- (1) - -	- - -	- - -	- - -	7 (5) Ø 6,4 (5,2) 2,1 - 12,4
Sontheim	2 (3) Ø 5,2 (4,7) -	- (1) - -	1 (1) - -	1 (-) - -	2 (-) Ø 13,1 (-) -	- - -	9 (6) Ø 14,6 (13,2) 9,0 - 21,2

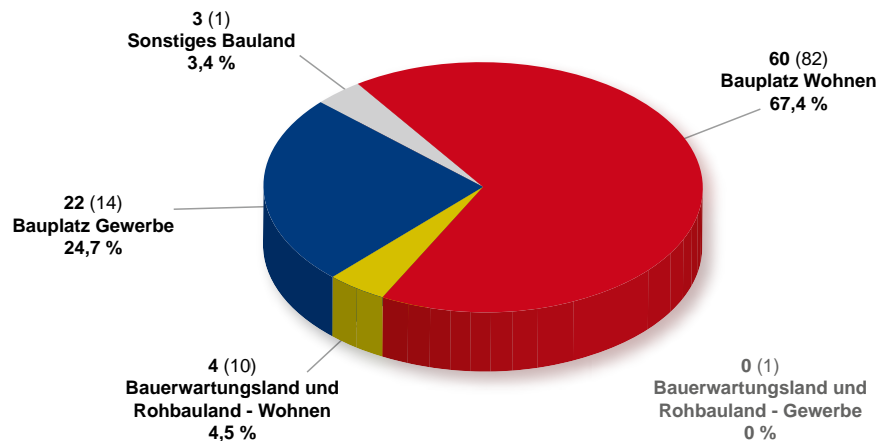
Der Aufwärtstrend bei den Ackerpreisen in den günstigeren äußeren Stadtteilen hat sich nicht fortgesetzt. Das seit Jahren bestehende hohe

Preisniveau bei den Gärten hat sich nicht verändert, während die Weinbergpreise bei geringen Umsätzen stagnieren.

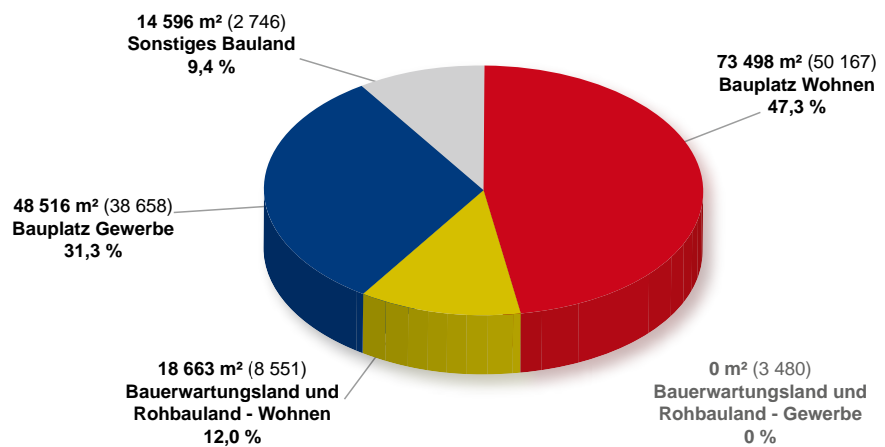
3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

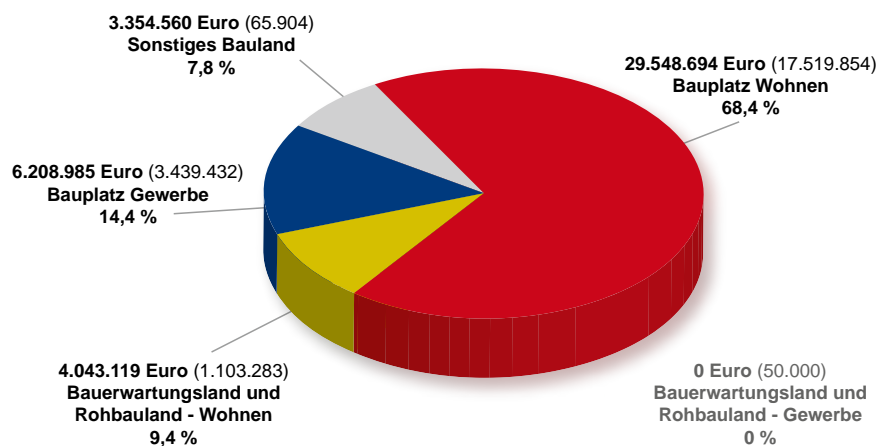
Kaufverträge: 89
(108)



Fläche: 155273 m²
(103602 m²)



Umsatz: 43.155.358 Euro
(22.178.473 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus 79 (Vorjahr 92) 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.

2013	Wohnen			Gewerbe		
	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland
	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) durchschnittlicher Preis: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	27 (30) Ø 399 (421) 200 - 569	- (1) - -	- - -	10 (7) Ø 127 (133) 85 - 250	- - -	- - -
Biberach	1 (4) - (218) -	1 (-) - -	- - -	1 (2) - (48) -	- - -	- - -
Böckingen	5 (11) Ø 306 (274) 148 - 488	2 (2) Ø 220 (154) -	- - -	1 (1) - -	- - -	- - -
Frankenbach	3 (7) Ø 328 (279) 286 - 350	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Horkheim	3 (6) Ø 277 (308) 240 - 350	- - -	- - -	6 (-) Ø 107 (-) 100 - 110	- - -	- - -
Kirchhausen	3 (6) Ø 199 (192) 152 - 259	- (1) - -	- - -	- (1) - -	- - -	- - -
Klingenberg	6 (2) Ø 283 (263) 252 - 290	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Neckargartach	4 (4) Ø 252 (200) 198 - 279	- (1) - -	- (2) - (58) -	2 (1) Ø 82 (-) -	- - -	- (1) - -
Sontheim	3 (2) Ø 393 (355) 310 - 526	- - -	1 (-) - -	- - -	- - -	- - -

Von den 55 (Vorjahr 72) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 14 (12) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. Die Stadt verkaufte 14 (20) Wohnbauplätze. Davon wurden 4 (2) Bauplätze

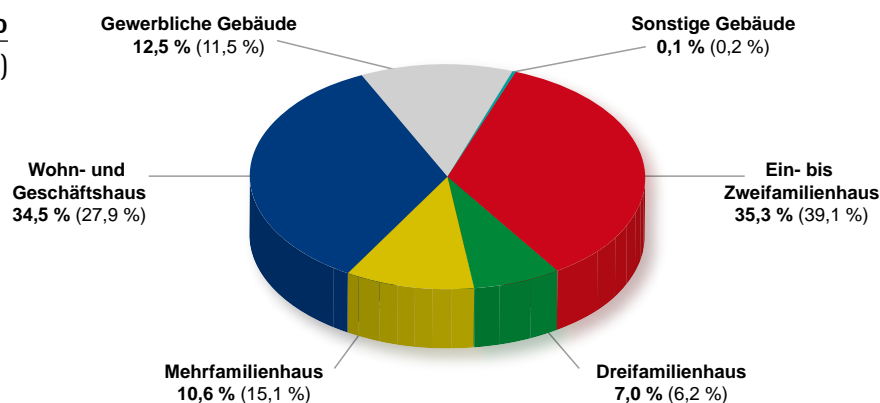
durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ gefördert. Von den 20 (12) gewerblichen Bauplätzen wurden 7 (6) von der Stadt verkauft.

3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)

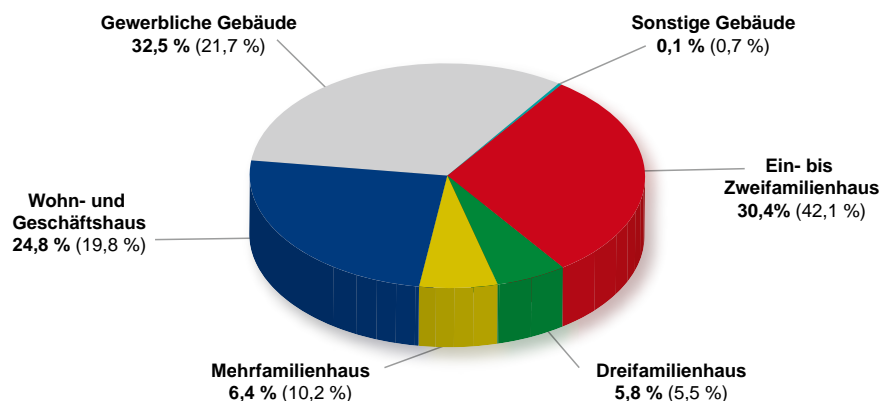
3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

Gebäudeart	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Ein- bis Zweifamilienhaus	289 (279)	69.047.339 (60.222.794)	125 684 (115 407)
Dreifamilienhaus	58 (46)	13.704.088 (9.615.000)	23 802 (15 053)
Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen)	27 (39)	20.751.734 (23.320.150)	26 534 (27 953)
Wohn- /Geschäftshaus	55 (63)	67.750.244 (42.936.153)	102 495 (54 349)
Gewerbliche Gebäude	16 (12)	24.535.788 (17.815.330)	134 438 (59 698)
Sonstige Gebäude	4 (3)	23.000 (229.000)	108 (1 963)
Gesamt	449 (442)	195.812.193 (154.138.427)	413 061 (274 423)

Umsatz: 195,812 Mio. Euro
(154,138 Mio. Euro)



Fläche: 413 061 m²
(274 423 m²)



3.2.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

3.2.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Kernstadt gesamt	103 (121)	31.963.038 (29.403.113)	44 905 (48 953)
davon:			
• Einfamilienhaus Neubau	0 (0)	0 (0)	0 (0)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	78 (92)	24.944.200 (23.310.113)	36 407 (39 352)
• Dreifamilienhaus gebraucht	25 (29)	7.018.838 (6.093.000)	8 498 (9 601)
Stadtteile gesamt	244 (204)	50.788.389 (40.434.681)	104 581 (81 507)
davon:			
• Einfamilienhaus Neubau	3 (2)	1.114.000 (629.280)	690 (514)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	208 (185)	42.989.139 (36.283.401)	88 587 (75 541)
• Dreifamilienhaus gebraucht	33 (17)	6.685.250 (3.522.000)	15 304 (5 452)

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

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

3.2.2.2.1 Kernstadt

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
2001	348.152	27	599	156	2.137
2002	348.233	35	651	166	2.085
2003	342.455	48	716	176	1.903
2004	364.500	22	694	162	2.193
2005	331.473	37	699	177	1.863
2006	378.243	30	718	172	2.211
2007	408.985	34	707	194	2.134
2008	315.305	41	691	186	1.752
2009	305.859	32	600	160	1.912
2010	408.875	44	716	208	1.851
2011	394.690	36	766	185	2.113
2012	365.065	31	611	175	2.118
2013	414.629	35	623	172	2.347

Ein- bis Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
2001	173.498	24	263	105	1.660
2002	203.944	20	341	126	1.618
2003	197.544	25	288	113	1.759
2004	179.586	21	302	115	1.591
2005	240.054	24	363	132	1.812
2006	192.444	18	357	128	1.525
2007	220.375	16	356	130	1.714
2008	186.083	24	324	128	1.393
2009	161.956	40	272	113	1.458
2010	179.481	26	284	129	1.438
2011	188.756	37	273	129	1.461
2012	223.919	31	337	129	1.742
2013	234.596	25	343	131	1.794

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

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

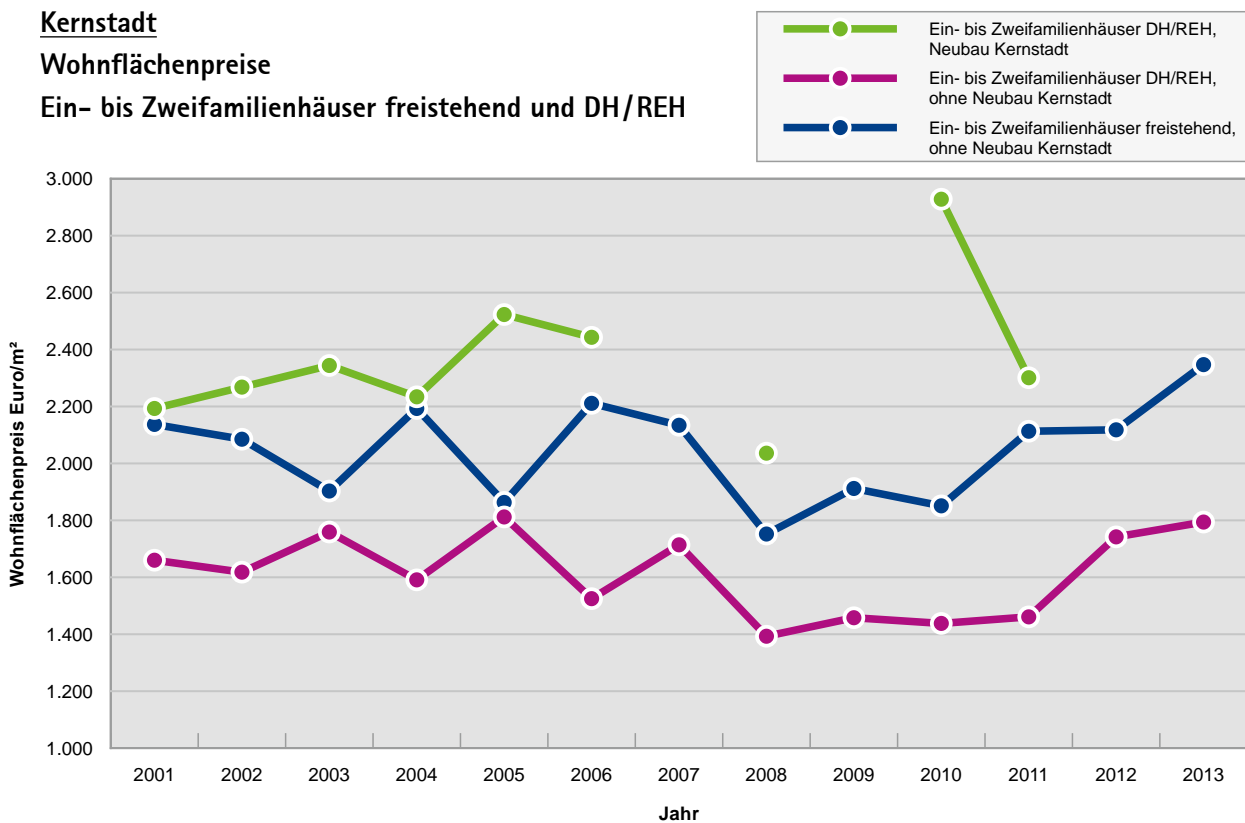
Bei den freistehenden Häusern ist der Wohnflächenpreis bei vergleichbarer Grundstücksfläche und Wohnfläche um ca. 11% gestiegen.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis um ca. 3%.

Kernstadt

Wohnflächenpreise

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



3.2.2.2 Stadtteile

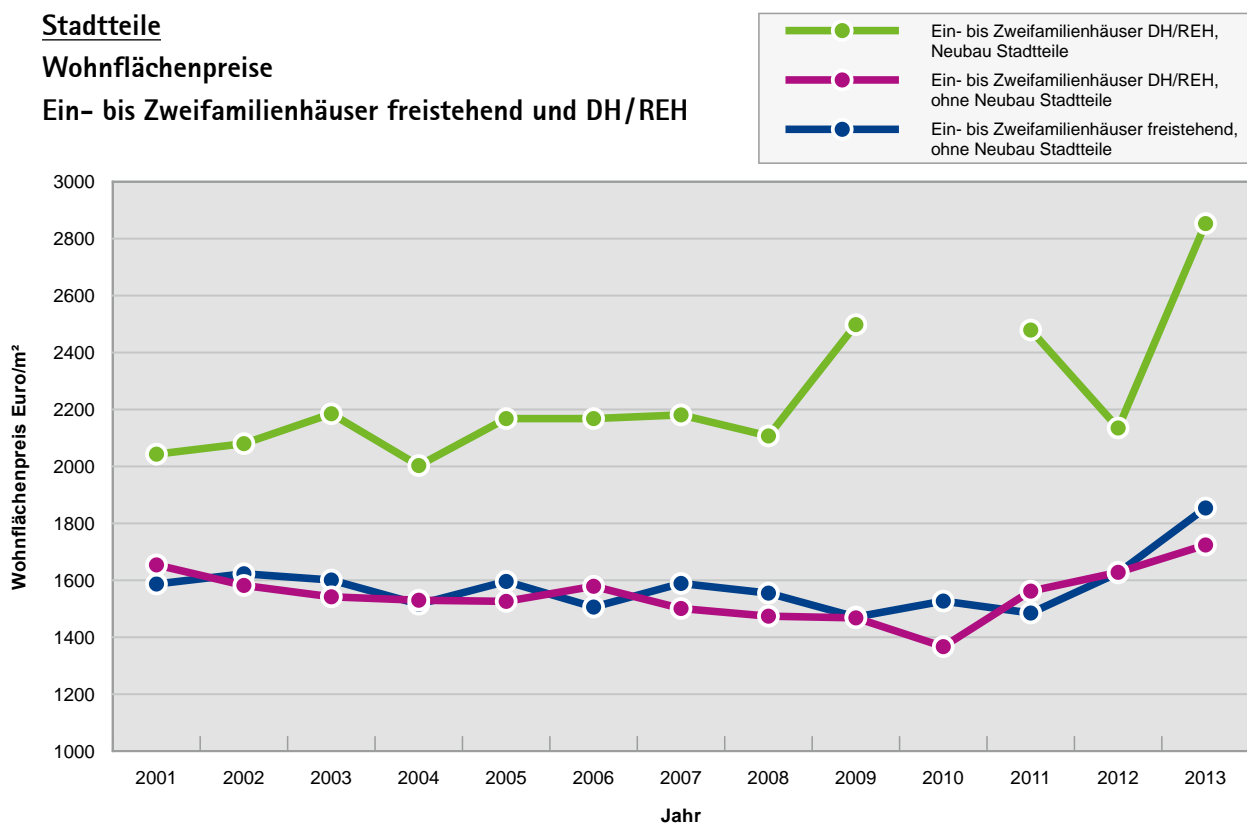
Im nachfolgenden Diagramm sind neben den auf der nächsten Seite genannten Wohnflächenpreisen der unten genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte /Reiheneckhaus (DHH/REH) angegeben.

Die zugrundeliegende Anzahl der Objekte betrug in den letzten Jahren allerdings nur noch je zwei. Die Mittelwerte sind nicht normiert und können deshalb nicht unmittelbar als Grundlage für die Preisentwicklung herangezogen werden.

Stadtteile

Wohnflächenpreise

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



Bei den freistehenden Häusern sind die Wohnflächenpreise bei jeweils etwas höheren Grundstücksflächen und Wohnflächen um ca. 14% gestiegen. Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis um ca. 6%.

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

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücks- fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
2001	195.317	69	461	126	1.587
2002	188.341	56	466	119	1.623
2003	205.035	59	630	133	1.601
2004	195.279	48	474	133	1.516
2005	210.569	72	469	136	1.596
2006	202.756	45	491	140	1.506
2007	204.097	62	546	131	1.589
2008	204.907	61	542	135	1.555
2009	208.206	58	465	145	1.471
2010	207.413	47	469	136	1.527
2011	197.750	66	569	136	1.485
2012	225.831	72	527	136	1.626
2013	260.239	69	577	143	1.854

Ein- bis Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis (Euro)	Anzahl	durchschnittl. Grundstücks- fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Wohnfläche Euro/m ²
2001	166.908	44	275	100	1.654
2002	181.736	61	318	114	1.582
2003	157.922	52	308	103	1.542
2004	170.396	70	313	111	1.530
2005	163.132	56	282	108	1.526
2006	173.019	49	284	110	1.579
2007	177.754	50	322	118	1.501
2008	170.231	52	298	116	1.474
2009	173.946	56	343	116	1.468
2010	154.255	53	299	112	1.367
2011	177.240	66	314	114	1.562
2012	190.307	68	318	117	1.628
2013	194.466	68	302	115	1.724

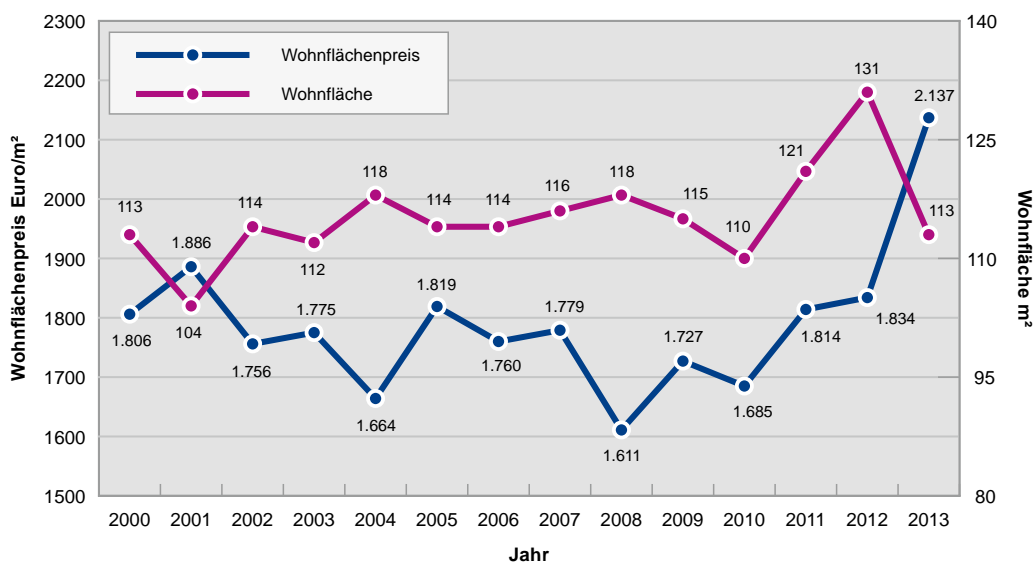
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

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

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

Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Index (2000 = 100)
2000	11	113	1.806	100,0
2001	14	104	1.886	104,4
2002	14	114	1.756	97,2
2003	6	112	1.775	98,3
2004	11	118	1.664	92,1
2005	11	114	1.819	100,7
2006	11	114	1.760	97,5
2007	10	116	1.779	98,5
2008	13	118	1.611	89,2
2009	12	115	1.727	95,6
2010	7	110	1.685	93,3
2011	11	121	1.814	100,4
2012	11	131	1.834	101,6
2013	11	113	2.137	118,3

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)

Die Preise sind in diesem normierten Teilbereich um ca. 16% gestiegen. Trotz der Normierung kann es wegen der geringen Anzahl der Verkäufe zu zufälligen Schwankungen kommen. Eine verlässliche Aussage über die Preisentwicklung ist nur bei einer Betrachtung über mehrere Jahre möglich. Danach ist in diesem Teilbereich nach einigen Jahren fallender Preise seit 2011 eine deutliche Trendumkehr feststellbar.

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. 2-5, getrennt nach Kernstadt und »inneren bzw. äußeren Stadtteilen« *) ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis/m² Wohnfläche und Kaufpreis. 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 wertrelevanten Daten wie Ausstattung, Zustand, Lage, Grundstücksgröße und Wohnfläche 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	Gebäudeausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	
frei- stehendes Einfamilien- haus	1926 - 1928	Mauerwerk verputzt, meist Holzbalkendecke, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mäßig - mittel 2/3 mit Garage	mäßig - mittel	in der Kernstadt , mittel	250	99	1.570	<u>155.000,-</u> 3
	1934 - 1935 tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel - gut Garage	mittel - gut	in der Kernstadt , mittel	445	103	2.204	<u>227.000,-</u> 3
	1957 - 1963 tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, ausgebautes Sattel-/ Walmdach	mittel - gut 1-2 Garagen	mittel	in der Kernstadt , mittel - gut	575	144	2.133	<u>307.000,-</u> 4
	1934 - 1939 modernisiert/ tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	gut 1/3 mit Garage	gut	in der Kernstadt , gut	355	134	3.487	<u>467.000,-</u> 3
	1887 - 1955 modernisiert/ tw. modernisiert	massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel - gut tw. Garage oder Carport	mittel - gut	in der Kernstadt , mittel - gut	700	214	2.211	<u>473.000,-</u> 4

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	
frei- stehendes Einfamilien- haus	1970 - 1973	massive Bauweise verputzt, meist 1-geschossig, tw. ausgebaut Satteldach, zu Einliegerwohnung ausgebautes UG	mittel – gut 1-2 Garagen	mittel - gut	im Osten der Kernstadt , sehr gut	635	223	2.308	<u>515.000,-</u> 4
frei- stehendes Einfamilien- haus	ca. 1937	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	einfach Garage	mäßig	innere Stadtteile , mittel	740	87	1.838	<u>160.000,-</u> 2
	1937 - 1965	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	einfach – mittel Garage	mäßig - mittel	innere Stadtteile , mittel	340	79	2.192	<u>173.000,-</u> 2
			einfach – mittel Garage	mäßig - mittel	innere Stadtteile , mittel – gut	450	131	1.431	<u>187.000,-</u> 3
	1937 - 1965 tw. modernisiert		mittel – gut Garage	mittel - gut	innere Stadtteile , mittel – gut	575	96	2.855	<u>274.000,-</u> 3
			mittel tw. mit Einlieger- wohnung, 1-2 Garagen	mittel	innere Stadtteile , mittel – gut	730	155	1.911	<u>296.000,-</u> 3
	1973 - 1985		massive Bauweise, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel – gut Garage	mäßig - mittel	innere Stadtteile , gut	395	167	1.557
massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach			gut 2 Garagen	gut	innere Stadtteile , gut	740	230	1.862	<u>428.000,-</u> 3
frei- stehendes Einfamilien- haus	bis 1953	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, tw. ausgebaut Satteldach	einfach – mittel Garage	mäßig	äußere Stadtteile , einfach – mittel	750	105	1.525	<u>160.000,-</u> 2

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	Anzahl Verkäufe
frei- stehendes Einfamilien- haus	1956 - 1965 tw. modernisiert	einfaches Mauerwerk, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel Garage	mittel	äußere Stadtteile, mittel	715	121	2.036	<u>246.000,-</u> 4
	1973 - 1992	massive Bauweise, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel - gut mit Einliegerwhg., 1-2 Garagen	gut	äußere Stadtteile, gut	650	185	1.964	<u>363.000,-</u> 4
	1973 - 1992 modernisiert		gut mit Einliegerwhg., 2 Garagen	gut - sehr gut	äußere Stadtteile, gut	720	260	1.685	<u>438.000,-</u> 2
	2000 - 2006	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	gut 1-2 Garagen	gut - sehr gut	äußere Stadtteile, gut	560	152	2.645	<u>402.000,-</u> 2

Einfamilien- haus, Doppel-/ Reihenhaus	1922 - 1931 tw. modernisiert (Doppelhaus/ Reiheneck- haus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, meist 2-geschossig, meist ausgebautes Sattel-/ Walmdach	mittel 1/2 mit Garage	mittel	in der Kernstadt, mittel - gut	255	93	1.823	<u>170.000,-</u> 4
	1980 - 1984 (Doppelhaus)	massive Bauweise, Stahlbetondecken, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel - gut 1-2 Garagen	mittel - gut	in der Kernstadt, mittel - gut	315	130	1.843	<u>240.000,-</u> 2
	1972 - 1975 tw. modernisiert (Doppelhaus/ Reiheneck- haus)	massive Bauweise, Stahlbetondecken, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel - gut Garage	mittel	in der Kernstadt, gut - sehr gut	300	122	2.546	<u>310.000,-</u> 2
	1990 - 2001 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, Stahlbetondecken 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach oder Pultdach	gut Garage	gut - sehr gut	in der Kernstadt, gut	225	142	2.381	<u>338.000,-</u> 3

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1959 - 1966 neu modernisiert (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, tw. gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	gut Garage	mittel - gut	in der Kernstadt , mittel - gut	460	177	2.165	<u>383.000,-</u> 2
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	bis 1925 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	einfach - mittel keine Garage	mäßig	innere Stadtteile , mittel	155	85	1.171	<u>100.000,-</u> 2
	modernisiert		mittel - gut tw. Garage	gut	innere Stadtteile , einfach - mittel	155	110	1.925	<u>212.000,-</u> 2
	1925 - 1957 tw. modernisiert (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel Garage	mittel	innere Stadtteile , einfach - mittel	395	102	1.837	<u>187.000,-</u> 3
	1960 - 1966 tw. modernisiert (Doppelhaus/ Reiheneckhaus),	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel Garage	mittel	innere Stadtteile , mittel - gut	295	86	2.311	<u>199.000,-</u> 2
	1963 - 1979 modernisiert (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel - gut Garage	mittel - gut	innere Stadtteile , mittel - gut	310	118	1.955	<u>231.000,-</u> 5
	1961 - 1979 tw. modernisiert (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel Garage	mittel - gut	innere Stadtteile , mittel - gut	205	114	1.840	<u>210.000,-</u> 5
	1985 - 1993 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel - gut Garage	gut	innere Stadtteile , gut	255	113	2.298	<u>260.000,-</u> 4

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäude- ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	Wohn- lage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grund- stücks- größe (m ²)	Wohn- fläche (m ²)	Euro/m ² Wohn- fläche	
	1989 - 1998 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel - gut Garage	gut	innere Stadtteile, mittel - gut	175	110	2.510	<u>276.000,-</u> 2
	2003 - 2004 (Doppelhaus/ Reiheneck- haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach	gut Garage	gut - sehr gut	innere Stadtteile, mittel - gut	265	120	2.438	<u>293.000,-</u> 2
Einfamilien- haus, Doppel-/ Reihenhaus	bis 1920 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig	einfach Garage	mäßig	äußere Stadtteile, mittel	420	84	1.103	<u>93.000,-</u> 2
	ca. 1953 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	einfach Garage	mäßig - mittel	äußere Stadtteile, einfach - mittel	190	122	842	<u>103.000,-</u> 2
	1967 - 1978 (Doppelhaus/ Reiheneck- haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	einfach - mittel Garage	mäßig - mittel	äußere Stadtteile, mittel	265	95	1.541	<u>146.000,-</u> 3
	tw. modernisiert		mittel Garage	mittel	äußere Stadtteile, gut	310	102	1.935	<u>197.000,-</u> 2
	1967 - 1979 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel Garage	mittel - gut	äußere Stadtteile, gut	245	116	1.982	<u>230.000,-</u> 2
	1978 - 1987 (Doppelhaus/ Reiheneck- haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Flachdach, tw. ausgebautes UG oder ausgebautes Satteldach	mittel - gut Garage	gut	äußere Stadtteile, gut	325	126	2.348	<u>296.000,-</u> 3

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	
Zweifamilienhaus	1927 - 1937 tw. modernisiert (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel 1 Garage	mittel	in der Kernstadt , mittel - gut	365	160	1.521	<u>243.000,-</u> 2
Zweifamilienhaus	bis 1940 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	einfach 1 Garage	mäßig - schlecht	innere Stadtteile , einfach - mittel	490	137	915	<u>125.000,-</u> 2
	tw. modernisiert		mittel 1-2 Garagen	mittel	innere Stadtteile , einfach - mittel	240	143	1.271	<u>182.000,-</u> 4
	tw. modernisiert		mittel 1-2 Garagen	mittel	innere Stadtteile , mittel	645	163	1.475	<u>240.000,-</u> 3
	1955 - 1959 tw. modernisiert (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel 1-2 Garagen	mittel	innere Stadtteile , gut	390	111	2.006	<u>223.000,-</u> 2
	1960 - 1973 tw. modernisiert (freistehendes Haus)	massives Mauerwerk, 2-geschossig tw. ausgebautes Satteldach	mittel 1-2 Garagen	mittel - gut	innere Stadtteile , mittel - gut	585	169	1.735	<u>293.000,-</u> 4
Zweifamilienhaus	ca. 1952 (freistehendes Haus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig	einfach 1 Garage	mäßig	äußere Stadtteile, mittel - gut	825	170	1.000	<u>170.000,-</u> 2

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	Anzahl Verkäufe
Dreifamilienhaus	1951 - 1955 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	mittel ca. 1/3 mit Garage	mittel	in der Kernstadt , einfach	195	154	992	<u>153.000,-</u> 3
	1903 - 1950 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	mittel ca. 1/3 mit Garage	mittel	in der Kernstadt , einfach - mittel	315	201	1.211	<u>243.000,-</u> 3
	1938 - 1949 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	mittel 1 Garage	mäßig - mittel	in der Kernstadt , mittel	290	283	861	<u>244.000,-</u> 2
	1938 - 1951 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	einfach - mittel 1 Garage	mittel	in der Kernstadt , einfach - mittel	465	197	1.342	<u>265.000,-</u> 2
Dreifamilienhaus	bis 1959 (freistehendes Haus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	einfach ca. 1/3 mit Garage	mangelhaft - mäßig	innere Stadtteile , mittel	480	203	690	<u>140.000,-</u> 5
			einfach - mittel 1 Garage	einfach - mittel	innere Stadtteile , mittel	375	213	930	<u>198.000,-</u> 3
			mittel 1 Garage	einfach - mittel	innere Stadtteile , mittel - gut	680	225	1.257	<u>283.000,-</u> 3
	1960 - 1974 tw. modernisiert (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig mit als Wohnung ausgebautem Dachgeschoss	mittel 2-3 Garagen	mittel	innere Stadtteile , gut	900	220	1.592	<u>350.000,-</u> 2
			mittel - gut 1-3 Garagen	gut	innere Stadtteile , mittel - gut	590	214	1.637	<u>350.000,-</u> 2

3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen

3.2.3.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Kernstadt	17 (30)	15.320.234,- (19.277.150,-)	19 869 (15 773)
Stadtteile	10 (9)	5.431.500,- (4.043.000,-)	6 665 (12 180)
Stadtkreis gesamt	27 (39)	20.751.734,- (23.320.150,-)	26 534 (27 953)

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

Wohnlage	Baujahr Ausstattung Zustand	Zahl der Fälle	Spanne m ² Wohnfläche Mittelwert	Spanne Euro/m ²	Mittelwert Euro/m ² Wohnfläche
Kernstadt einfach	1902 – 1954 mittlere Ausstattung, ca. 7% der Wohnungen mit Garage, mäßiger – mittlerer Zustand	3	275 – 455 Ø 390	725 – 875	816,-
Kernstadt mittel	1953 – 1963 mittlere – gute Ausstattung, ca. 45% der Wohnungen mit Garage, mittlerer – guter Zustand	4	420 – 615 Ø 510	909 – 1.229	1.031,-
innere Stadtteile einfach	1951 – 1953 mittlere Ausstattung, ca. 12% der Wohnungen mit Garage, noch mittlerer Zustand	2	270 – 745 Ø 510	(-)	1.098,-
Stadtteile mittel	1971 – 1982 mittlere Ausstattung, ca. 79% der Wohnungen mit Garage, mittlerer Zustand	2	505 – 870 Ø 690	(-)	1.098,-

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

stand, dem Baujahr und der Gesamtwohnfläche abhängig.

3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser

3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Kernstadt	40 (48)	65.318.244,- (32.681.153,-)	89 804 (31 350)
Stadtteile	15 (15)	2.432.000,- (10.255.000,-)	12 691 (22 999)
Stadtkreis gesamt	55 (63)	67.750.244,- (42.936.153,-)	102 495 (54 349)

3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude

3.2.5.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Kernstadt	9 (6)	20.093.700,- (8.484.680,-)	112 510 (24 665)
Stadtteile	7 (6)	4.442.088,- (9.330.650,-)	21 928 (35 033)
Stadtkreis gesamt	16 (12)	24.535.788,- (17.815.330,-)	134 438 (59 698)

3.3 Sondereigentum

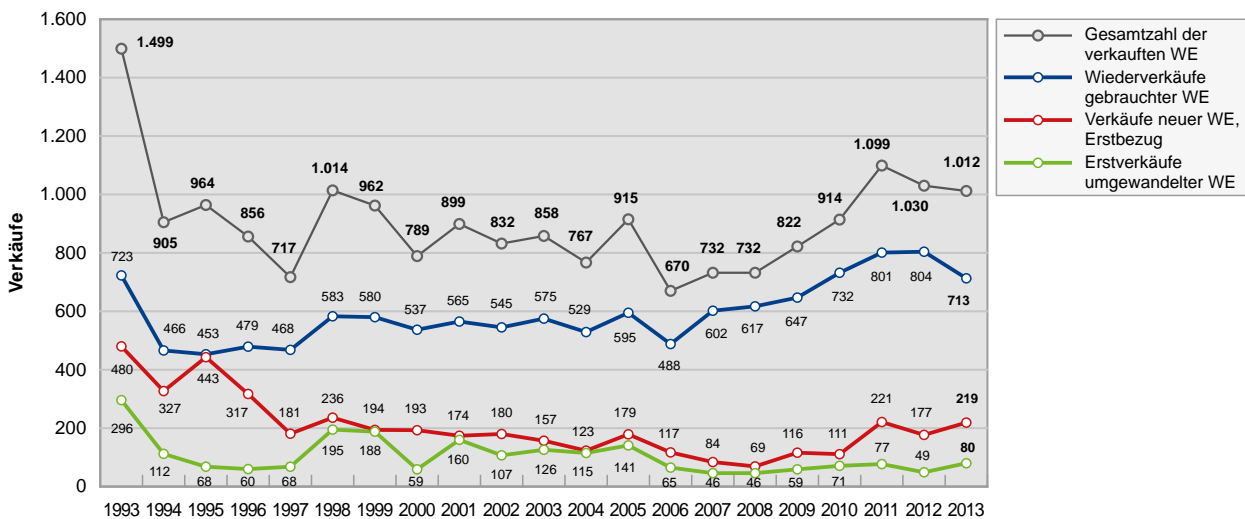
3.3.1 Wohnungseigentum

3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993

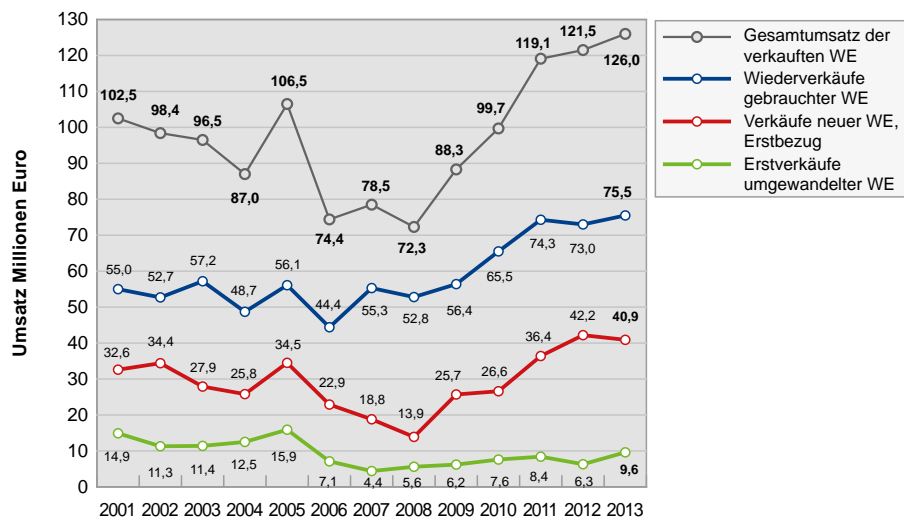
Im Jahr 2013 wurden in den 976 verwertbaren Verträgen 1012 (Vorjahr 1030) Wohnungen verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von 1,7%. Während der Wiederverkauf mit 713 Wohnungen um ca. 11% fiel, stiegen die Erstverkäufe umgewandelter Wohnungen um ca. 63% auf 80 und der Erstverkauf neuer Wohnungen um 24% auf 219 verkaufte Wohnungen.

Verantwortlich für den Anstieg der Neubauwohnungen ist das stark schwankende Segment der Studentenwohnungen, deren Zahl von 3 auf 80 stieg. Trotz der insgesamt geringeren Wohnungszahl stieg der Umsatz um 3,7% auf 126 Millionen 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 65 Verkaufsfälle nach der Nutzung (Vorjahr: 74)

Anzahl	(Vorjahr)	Nutzungsart
21	(14)	Büro, Praxis
13	(7)	Laden
1	(2)	Gaststätte/Restaurant/Imbiss/Bistro
8	(5)	Werkstatt/Lager/sonstige gewerbliche Räume
21	(41)	Garage, meist in Tiefgarage
1	(1)	Stellplatz
0	(4)	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 Stellplätze.

Nutzung	Baujahr	Nutzfläche	Lage <small>(keine Geschäftslagenklasse 1a - 1b)</small>	Zahl der Verkäufe	Durchschnitt Euro/m ²	Spanne Euro/m ²
Büro/Praxis	1986 - 1999	89 - 479 m ²	Kernstadt u. Stadtteile auch im Gewerbegebiet (Kernstadt)	6	1.467	1.219 - 1.796
	(1995 - 1999)	(227 - 360 m ²)		(2)	(1.490)	(-)
	1975 - 1984	137 - 425 m ²	Kernstadt (Kernstadt u. Stadtteile)	6	984	757 - 1.095
	(1981 - 1989)	(15 - 172 m ²)		(5)	(1.259)	(942 - 1.800)
1960 - 1970	72 - 187 m ²	Kernstadt	2	925	-	
	(1950 - 1970)	(233 - 527 m ²)	(Kernstadt)	(5)	(510)	(436 - 607)
Laden	Erstverkauf	78 - 125 m ²	Kernstadt (Kernstadt)	3	1.913	1.731 - 2.228
	(Erstverkauf)	(60 - 105 m ²)		(2)	(2.145)	(-)
	(ca. 1989)	(113 - 115 m ²)		(2)	(1.638)	(-)
	(bis 1950)	(20 - 130 m ²)	(Kernstadt)	(2)	(1.095)	(-)
1972 - 1988	51 - 166 m ²	Stadtteile	4	1.150	952 - 1.569	
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
Lager	1948 - 1975	36 - 468 m ²	Kernstadt auch im Gewerbegebiet	5	430	389 - 528
	(-)	(-)		(-)	(-)	(-)

3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahreswerte in Klammern)

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

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

Garage / Tiefgarage	gebraucht		Neubau
	Baujahr 1985/1986 (Baujahr bis 1986)	Baujahr 1993 – 2008 (Baujahr 1995 – 2008)	
Kernstadt			
Zahl der geeigneten Verkäufe	2 (5)	6 (15)	4 (3)
durchschnittlicher Preis (Euro)	9.500 (5.700)	12.800 (11.200)	15.100 (14.600)
Spanne (Euro)	- (4.500 - 7.500)	11.500 - 14.000 (7.000 - 15.000)	14.000 - 16.500 (13.000 - 16.000)
Stadtteile			
Zahl der geeigneten Verkäufe	- (3)	3 (-)	- (-)
durchschnittlicher Preis (Euro)	- (5.300)	9.000 (-)	- (-)
Spanne (Euro)	- (3.000 - 6.800)	6.000 - 11.900 (-)	- (-)

3.3.2.2.3 Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurde nur 1 Kaufvertrag als Teileigentum registriert (Vorjahr 1).

4 Sonstige erforderliche Daten nach § 9 – 14 ImmoWertV

4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl (GFZ)

- **Umrechnungstabelle für Geschossflächenzahl (GFZ)**

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

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

GFZ (nach BauNVO 1977)	Koeffizient ab 01.01.2001
0,2	0,685
0,3	0,73
0,4	0,775
0,5	0,82
0,6	0,865
0,7	0,91
0,8	0,945
0,9	0,975
1,0	1,0
1,1	1,025
1,2	1,05
1,3	1,075
1,4	1,10
1,5	1,12
1,6	1,14
1,8	1,175
2,0	1,21
2,2	1,23

- **Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen**

Fläche [m ²]	Index (500 m ² = 100) Freistehendes Haus	Index (300 m ² = 100) Doppelhaushälfte
200		1,09
250		1,045
300		1,0
350	1,075	0,955
400	1,03	0,91
500	1,0	
600	0,97	
700	0,94	
800	0,91	
900	0,88	

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 1.1.2013.

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

Auf den früher angesetzten Bebauungsabschlag wird seit 2007 verzichtet.

- **Angesetzte Normalherstellungskosten**

Pro m² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyt und Standardstufe nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

- **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 abgeschrieben wird.

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

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

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

Wirtschaftliche Überalterung und überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden über eine zusätzliche Anpassung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Kleinere Baumängel, Bauschäden, Ausstattungsmängel und auch die beiden oben genannten wertbeeinflussenden Umstände werden durch Zuordnung von Zustands- und Ausstattungsnoten im Rahmen der LAZ-Zahl (siehe Seite 38) berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beim Bodenwertansatz berücksichtigt. Kauffälle mit eventuell anfallenden Freilegungskosten oder vorhandenen Bodenverunreinigungen werden nicht ausgewertet.

- **Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn**

(siehe Anlage 3)

- **Definition der Gebäudeausstattung**

(siehe Anlage 2)

- **Definition des Gebäudezustandes**

(siehe Anlage 4)

4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Die unter 4.2.1 genannten Ausgangsdaten wurden verwendet, um durch Gegenbewertung im Sachwertverfahren Faktoren zu ermitteln, die das Verhältnis des erzielten Kaufpreises zum berechneten Sachwert wiedergeben.

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

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

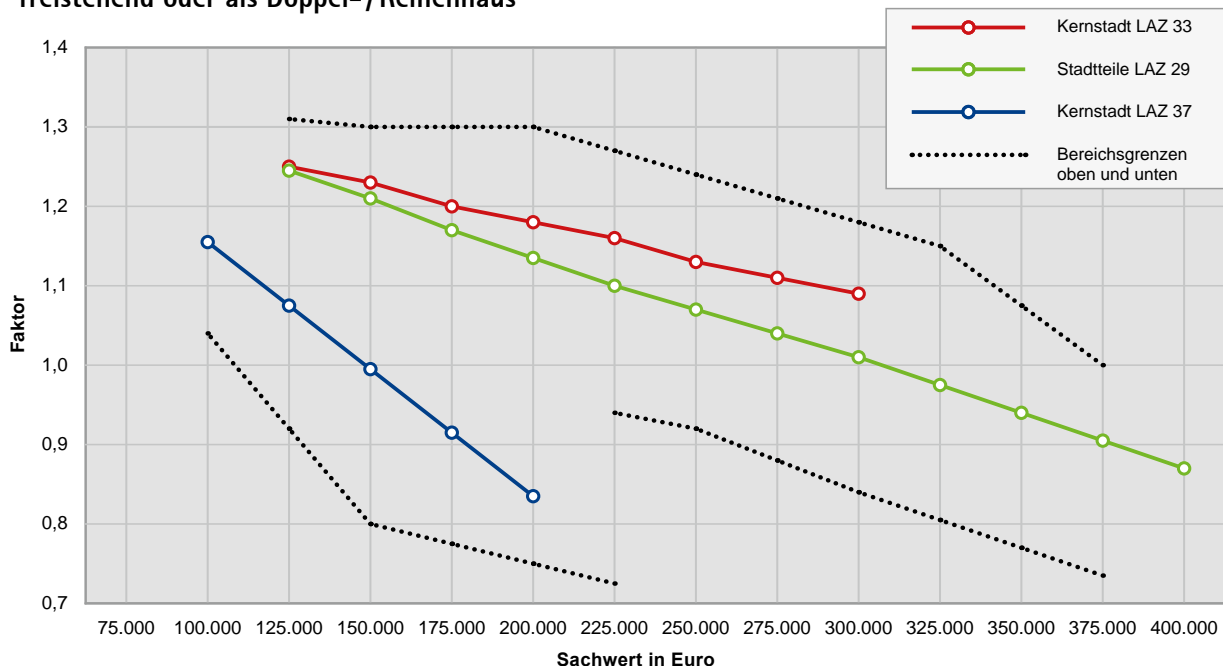
Ergebnis:

berechneter Sachwert x Faktor = Verkehrswert

Die Faktoren sind abhängig von der Sachwerthöhe als Mittelwerte im jeweiligen Sachwertbereich teilweise getrennt nach Kernstadt und Stadtteilen bzw. den Haustypen und der LAZ-Zahl (Erläuterung siehe S. 38) in den nachfolgenden Grafiken dargestellt und ablesbar.

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

Faktoren für Dreifamilienhaus freistehend oder als Doppel-/Reihenhaus

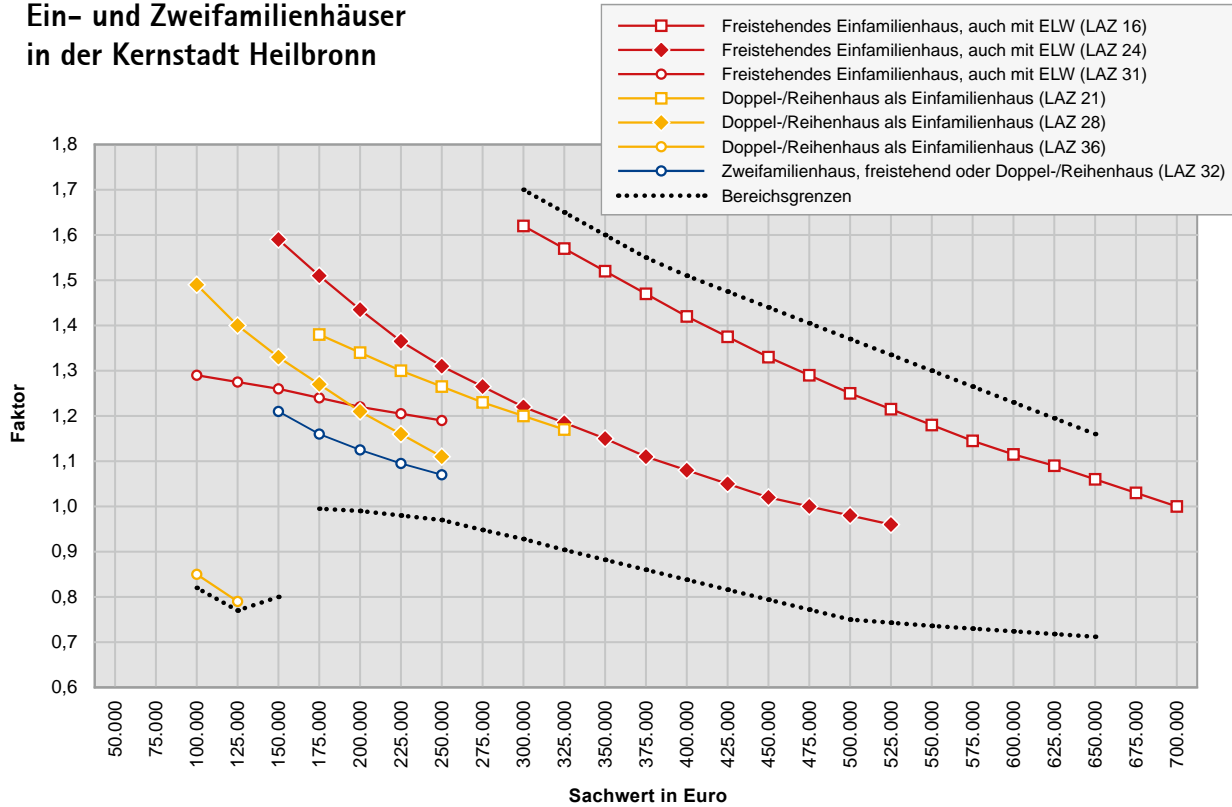


In diesem Jahr waren signifikante Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen erkennbar. Deshalb erfolgt eine separate Darstellung. Trotz der durchschnittlich höheren LAZ-Zahl, also schlechterer Qualität bezüglich Lage, Ausstattung

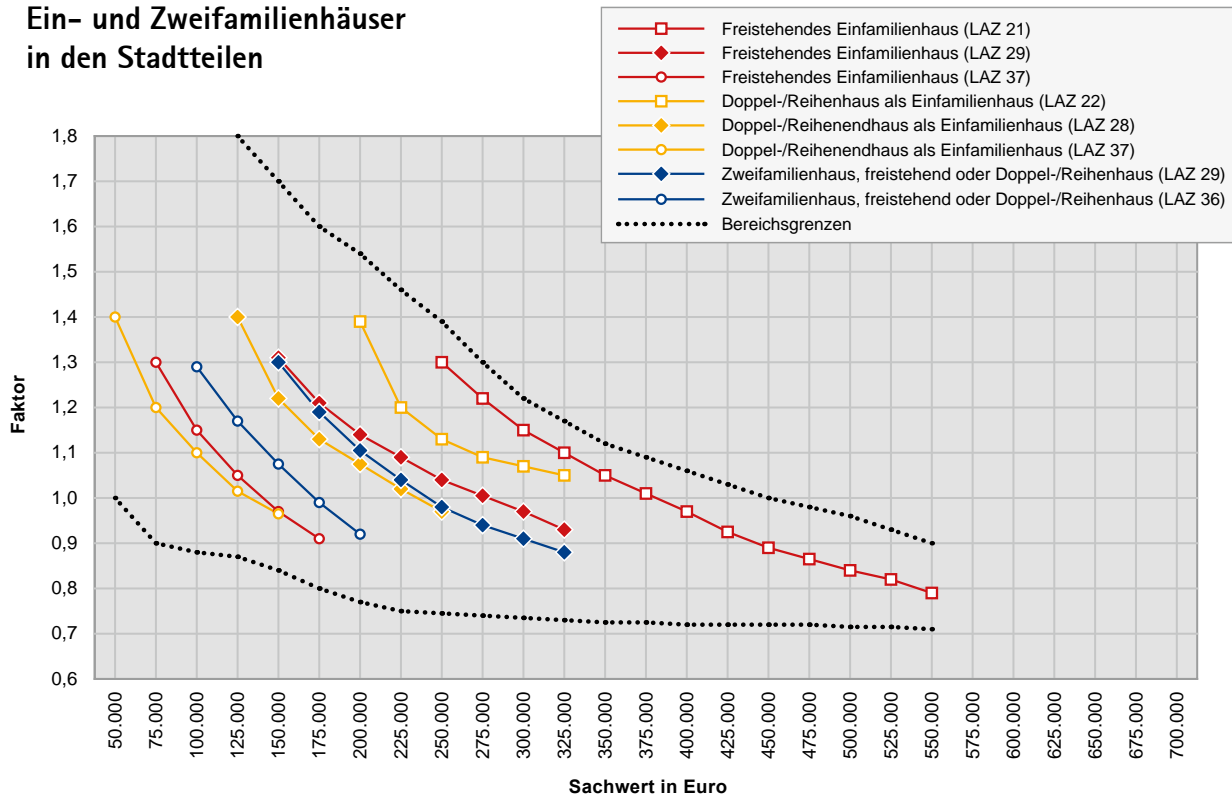
und Zustand, liegen die Faktoren im oberen Sachwertbereich in den Stadtteilen um ca. 4 und in der Kernstadt um bis zu 15 Prozentpunkte über den Vorjahreswerten.

4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Heilbronn



Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen



Allgemeines

Die ermittelten Faktoren wurden nach dem Haustyp (freistehendes Haus, Doppel-/Reihenhaus bzw. Ein- oder Zweifamilienhaus) und nach der Höhe der »LAZ-Zahl« (Durchschnitt aus Lage, Ausstattung, Zustand; Einzelwert \triangleq Schulnote \times 10) sortiert und getrennt für die Kernstadt und die Stadtteile als Durchschnittswerte grafisch dargestellt.

Es zeigt sich bei gleicher Sachwerthöhe eine deutliche Abhängigkeit von der »LAZ-Zahl«:
Je geringer die Zahl (= bessere Lage, Ausstattung, Zustand) desto höher der Marktanpassungsfaktor!

Kernstadt

Für jeden der drei Haustypen sind hier 1 bis 3 Faktorenkurven mit unterschiedlicher LAZ-Zahl dargestellt.

Folgende Abhängigkeiten sind wie in den Vorjahren ablesbar:

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

Stadtteile

Hier konnten ebenfalls für insgesamt drei Haustypen Faktorenkurven ermittelt werden. Es gelten die gleichen Abhängigkeiten wie bei der Kernstadt. Die errechneten Faktorenkurven verlaufen bei allen Haustypen annähernd parallel und überwiegend 5 – 10 Prozentpunkte über dem Niveau des Vorjahres.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern und den Doppel-/Reihenhäusern sind die Faktoren bei allen dargestellten LAZ-Zahlen ganz erheblich um ca. 10 Prozentpunkte gestiegen.

Die Kurve bei den Zweifamilienhäusern verläuft sogar ca. 20 Prozentpunkte über dem Niveau des Vorjahres.

Nur die Faktoren der Einfamilienhäuser (freistehend und Doppelhaus) mit der schlechtesten Qualität (LAZ 37) sind nahezu unverändert.

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

4.3.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren

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

Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren:

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 01.01.2013.

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße siehe 4.1.

- **Wohn- und Nutzflächen**

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

- **Mieten**

(siehe Anlage 5)

- **Bewirtschaftungskosten**

Zur Berechnung der Reinerträge wurden von den Nettokaltmieten folgende Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung, Stand 01.01.2011, abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche betragen die Bewirtschaftungskosten ca. 11–24 Euro, durchschnittlich ca. 18 Euro, bei rein gewerblicher Nutzung (Produktion, Dienstleistung) 6–13 Euro.

- **Gesamtnutzungsdauer**

(siehe Anlage 1)

- **Restnutzungsdauer**

(siehe Hinweise unter 4.2.1)

4.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Die weitgehend entsprechend der SW-RL angesetzten kürzeren Gesamtnutzungsdauern der verschiedenen Gebäudearten führen bei konstanten Preisen zwangsläufig zu deutlich tieferen Liegenschaftszinsen (LiZi). In allen Bereichen sind ca. 70% der Rückgänge auf diesen Sondereffekt zurückzuführen.

Die LiZi für Eigentumswohnungen wurden für den Wohnflächenbereich $<40\text{m}^2$ und $>110\text{m}^2$ direkt aus Kaufpreisen und für die restlichen Wohnflächenbereiche wieder aus Gutachten des Gutachterausschusses entnommen, deren festgestellte Verkehrswerte direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wurden. Die Abhängigkeit des LiZi von der Wohnfläche besteht nur noch bei Wohnflächen $<60\text{m}^2$. Der Einfluss der Restnutzungsdauer ist durchgängig ablesbar. Je kürzer die angesetzte Restnutzungsdauer, desto niedriger ist der LiZi. Dies wirkt sich besonders im Wohnflächenbereich $60\text{--}80\text{m}^2$ aus, denn hier ist die Restnutzungsdauer mit 22 Jahren am niedrigsten. Die LiZi sind ohne den oben genannten Sondereffekt bei Wohnflächen zwischen

60m^2 und 120m^2 um mindestens 5% und bei den Wohnflächen $<40\text{m}^2$ um mindestens 10% gesunken. Die restlichen Bereiche blieben stabil. Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern sank der LiZi einheitlich um ca. 1,3 Prozentpunkte. Ohne den Sondereffekt wegen der verkürzten Restnutzungsdauer wäre der LiZi nur noch um ca. 10% gesunken, was auf dementsprechend gestiegene Preise hindeutet. Hier trifft eine anhaltend starke Nachfrage auf ein geringes Angebot.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern mit den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen sanken die LiZi in derselben Größenordnung wie bei den Mehrfamilienhäusern.

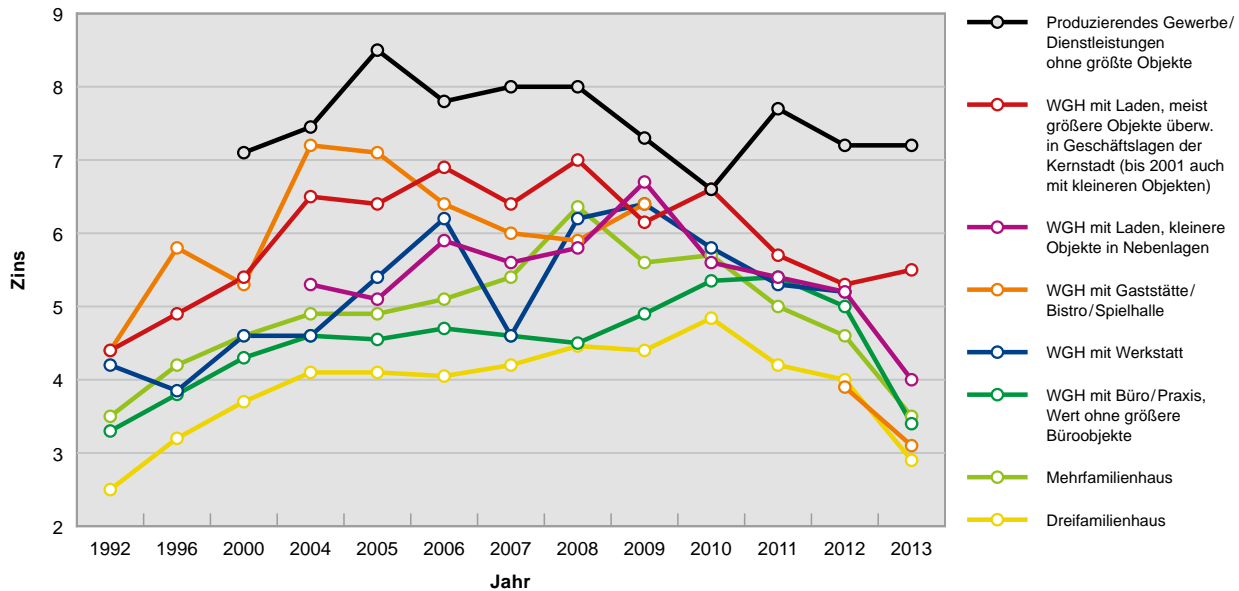
Bei den reinen Geschäftshäusern ist wegen der geringen Fallzahlen und der unterschiedlichen Lagen keine Aussage möglich. Dies gilt auch für das Gewerbe. Bei annähernd gleichen Restnutzungsdauern ist hier allerdings eine deutliche Abhängigkeit des LiZi von der Objektgröße ablesbar. Je größer, desto höher ist der LiZi.

Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

Bereichsuntergrenze	Merkmale	gute Geschäftslage, niedrige Restnutzungsdauer, geringer gewerblicher Anteil, niedrige Mieten, kleinere Objekte
Bereichsobergrenze		einfache Geschäftslage, hohe Restnutzungsdauer/niedrige Restnutzungsdauer bei abgängigen Gewerbeobjekten, hoher gewerblicher Anteil, hohe Mieten, größere Objekte

Nutzung Wohn-/ Nutzfläche (Vorjahr)	gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr)	Lage (Vorjahr)	Zahl der Fälle (Vorj.)	durch- schnittl. RND (Vorjahr)	Liegenschaftszins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
					Spanne (Vorjahr)	Mittel	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)
Eigentumswohnung								
bis 40 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile)	37 (49)	19 (29)	2,7 – 5,3 (3,5 – 6,9)	4,4 (5,7)	- -	- -
40 – 59 m ² Wohnfläche			26 (44)	19 (34)	2,6 – 6,0 (4,1 – 5,2)	4,1 (4,8)	- -	- -
60 – 79 m ² Wohnfläche			22 (34)	19 (28)	1,6 – 3,4 (3,4 – 4,5)	2,6 (3,8)	- -	- -
80 – 109 m ² Wohnfläche			35 (42)	19 (28)	1,9 – 3,7 (3,2 – 3,9)	3,0 (3,7)	- -	- -
ab 110 m ² Wohnfläche			47 (43)	19 (28)	2,1 – 3,9 (3,3 – 3,5)	2,9 (3,4)	- -	- -
Dreifamilienhaus								
120 – 295 m ² Wohnfläche (130 – 315 m ² Wohnfläche)	-	Kernstadt (Kernstadt)	12 (15)	19 (29)	0,7– 3,8 (2,2 – 5,9)	2,3 (3,7)	11,3 – 20,3 (10,6 – 20,4)	15,6 (15,7)
165 – 250 m ² Wohnfläche (175 – 295 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	21 (8)	19 (34)	2,0 – 5,5 (3,4 – 5,8)	3,2 (4,6)	10,3 – 22,0 (9,2 – 20,3)	15,2 (14,6)
Mehrfamilienhaus/WGH	< 20 %							
215 – 615 m ² Wohnfläche (235 – 2 555 m ² Wohnfläche)		Kernstadt (Kernstadt)	11 (18)	23 (27)	1,7 – 5,3 (2,9 – 6,3)	3,3 (4,5)	10,4 – 22,0 (9,7 – 16,9)	14,6 (13,2)
270 – 870 m ² Wohnfläche (330 – 735 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	4 (2)	31 (25)	2,5 – 4,9 (4,9 – 5,7)	4,0 (5,3)	13,2 – 16,5 (11,2 – 11,5)	15,0 (11,4)
Wohn- und Geschäftshaus								
- mit Büro/Praxis 245 – 440 m ² Wohn-/ Nutzfl. (175 – 1 060 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	31 – 80 (53 – 80)	Kernstadt (Kernstadt und Stadtteile)	4 (5)	32 (35)	2,0 – 4,1 (4,2 – 5,5)	3,4 (5,0)	14,0 – 20,4 (11,9 – 15,7)	16,5 (14,0)
- mit Werkstatt/ Lager (195 – 540 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	(12 – 29)	(Kernstadt und Stadtteile)	(3)	(22)	(3,5 – 4,9)	(4,1)	(10,7 – 16,2)	(12,6)
(255 – 670 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	(49 – 76)	(Kernstadt und Stadtteile)	(3)	(31)	(5,5 – 7,1)	(6,3)	(10,2 – 13,1)	(11,4)
- mit Gaststätte 295 – 615 m ² Wohn-/ Nutzfl. (210 – 310 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	24 – 40 (32 – 61)	Kernstadt, keine Geschäftslage (Kernstadt, keine Geschäftslage)	3 (4)	19 (28)	2,1 – 4,0 (3,0 – 5,7)	3,1 (3,9)	9,4 – 16,0 (11,2 – 16,4)	13,1 (14,5)
- mit Laden 270 – 635 m ² Wohn-/ Nutzfl. (275 – 1 300 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	54 – 97 (41 – 89)	Kernstadt, Innenstadt ohne Geschäftslage la (Kernstadt, Innenstadt ohne Geschäftslage la + lb)	3 (6)	23 (24)	3,3 – 7,5 (3,8 – 5,9)	5,5 (5,3)	10,2 – 15,3 (11,1 – 13,4)	12,4 (12,0)
135 – 465 m ² Wohn-/ Nutzfl. (255 – 745 m ² Wohn-/ Nutzfl.)	33 – 66 (11 – 39)	Kernstadt Nebenlagen und Stadtteile (Kernstadt Außen und Stadtteile)	6 (7)	21 (24)	3,6 – 5,0 (3,4 – 6,8)	4,0 (5,2)	8,8 – 13,2 (8,3 – 12,6)	12,4 (10,7)
Geschäftshaus								
- mit Büro 885 – 3 485 m ² Nutzfläche (245 – 790 m ² Nutzfläche)	100 (100)	Kernstadt (Kernstadt und Stadtteile)	3 (2)	40 (28)	3,1 – 4,6 (6,2 – 6,3)	3,9 (6,25)	14,8 – 23,8 (8,3 – 12,9)	17,8 (10,6)
- je mit Laden/ tw. Büro/ tw. Lager 1.855 – 12 800 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt, City, Außen und Gewerbegebiet	3	23	6,1 – 8,0	7,0	9,9 – 11,1	10,6
Gewerbe								
- Dienstleister/ Produktionsbetriebe 970 – 1 555 m ² Nutzfläche	100	Stadtteile	3	16	5,0 – 6,8	6,0	10,1 – 12,5	11,5
2 305 – 2 595 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt	2	12	8,6 – 9,4	9,0	6,5 – 7,0	6,8
6 350 – 20 750 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt	4	12	9,7 – 11,5	11,0	6,4 – 7,1	6,7
(455 – 11 800 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt und Stadtteile)	(6)	(25)	(6,0 – 8,5)	(7,2)	(9,2 – 12,0)	(10,2)

4.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992



Die Liegenschaftszinsen sind nicht immer direkt mit dem Vorjahreswert vergleichbar, da sich die Mittelwerte jedes Jahr auf unterschiedliche Qualitäten bezüglich Lage, Nutzungsart, Zustand 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 22 Jahren ist in allen Teilbereichen bis zum Jahr 2002 der Trend kontinuierlich steigender Liegenschaftszinsen ablesbar, die sich allgemein ab dem Jahr

2003 in einem jeweils engen Korridor seitwärts bewegen und bis 2010 überwiegend stagnierten.

Im Jahr 2013 hat sich der Trend der Vorjahre zu sinkenden LiZi in allen dargestellten Bereichen fortgesetzt. Als Folge der Finanzmarktkrise stieg die Nachfrage nach Zinshäusern und Handelsimmobilien erheblich. Da diese Nachfrage weiterhin auf ein relativ geringes Angebot trifft, sind die Preise wie erwartet weiter gestiegen. Ohne den oben angesprochenen Sondereffekt der systembedingt kürzeren Gesamtnutzungsdauern allerdings nur in einem Bereich von ca. 5 bis 10%.

4.4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)

4.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

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

Zusätzliche eigene Festlegungen:

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

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

Für diese notwendige Normierung wurden folgende Stellplatz-, Tiefgaragen- und Garagenpreise in Euro verwendet:

	Lage	Baujahr			Erstverkauf (Neubau)
		bis 1964	1965 – 1984	1985 – 2011	
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	4.500	7.000	10.500	14.500
	Stadtteile	3.500	5.500	9.000	12.500
Stellplatz	Kernstadt	3.500	(baujahrunabhängig)		
	Stadtteile	3.000	(baujahrunabhängig)		

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.

796 Wohnungen sind in der nachfolgenden Zusammenstellung enthalten. Die anderen waren für eine Auswertung nicht geeignet, da:

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

4.4.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2013

Füllschema der Zeilen:

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

Wohnfläche m ²	Baujahr bis 1964		Baujahr 1965 – 1974	Baujahr 1975 – 1984	Baujahr 1985 – 1994	Baujahr 1995 – 2004	Baujahr 2005 – 2011	Baujahr 2011 – 2014	SENIOREN-WOHNANLAGE	
	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	teilweise grundlegend erneuert							Baujahr 1996 – 2000	Baujahr 2012
≤ 40	-	8	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	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	Erstverkäufe WE ohne Garage + ohne Stellplatz
	-	1211	1358	1761	1576	1869	2255	3402	-	-
	-	1075 – 1428	794 – 1887	1356 – 2165	1057 – 2313	1412 – 2470	2183 – 2350	3130 – 3732	-	-
	-	11 – 18	42 – 39	23 – 23	37 – 38	24 – 32	3 – 4	8 – 10	-	-
> 40 – 60	-	33	34	33	31	26	27	40	-	-
	14	70	25	17	34	13	4	21	9	2
	898	1218	1248	1295	1678	1869	2255	2948	1853	2759
	699 – 1101	904 – 1772	924 – 1785	1024 – 1587	1057 – 2313	1412 – 2470	2183 – 2350	2479 – 3571	1473 – 2658	-
> 60 – 80	22 – 23	26 – 45	26 – 43	21 – 23	37 – 38	24 – 32	3 – 4	16 – 21	21 – 43	-
	30	34	35	30	31	26	27	27	33	17
	21	47	48	28	44	19	-	24	-	-
	943	1348	1371	1577	1872	1962	-	2660	-	-
> 80 – 110	743 – 1102	958 – 1934	912 – 1878	1099 – 2167	1334 – 2712	1332 – 2833	-	2360 – 3109	-	-
	21 – 17	29 – 43	33 – 37	30 – 37	29 – 45	32 – 44	-	11 – 17	-	-
	35	31	30	28	28	29	-	29	-	-
	6	27	47	43	17	20	10	53	-	-
> 110	965	1379	1455	1541	1987	2263	2253	2901	-	-
	771 – 1106	1017 – 1984	958 – 1855	1203 – 2174	1480 – 2635	1570 – 2798	2071 – 2674	2465 – 3695	-	-
	20 – 15	26 – 44	34 – 27	22 – 41	26 – 33	31 – 24	8 – 19	15 – 27	-	-
	37	33	29	27	27	23	28	27	-	-
> 110	-	9	2	4	5	4	-	28	-	-
	-	1351	1284	1541	1689	2395	-	2862	-	-
	-	1216 – 1877	-	1246 – 1916	1573 – 1888	1596 – 2942	-	2398 – 3472	-	-
	-	10 – 39	-	19 – 24	7 – 12	33 – 23	-	16 – 21	-	-
> 110	-	30	28	27	28	20	-	27	-	-

Grafische Darstellung
siehe nächste Seite

(1) Enthält einige Wohnungen mit korrigierter Wohnfläche, siehe Hinweis Seite 43.

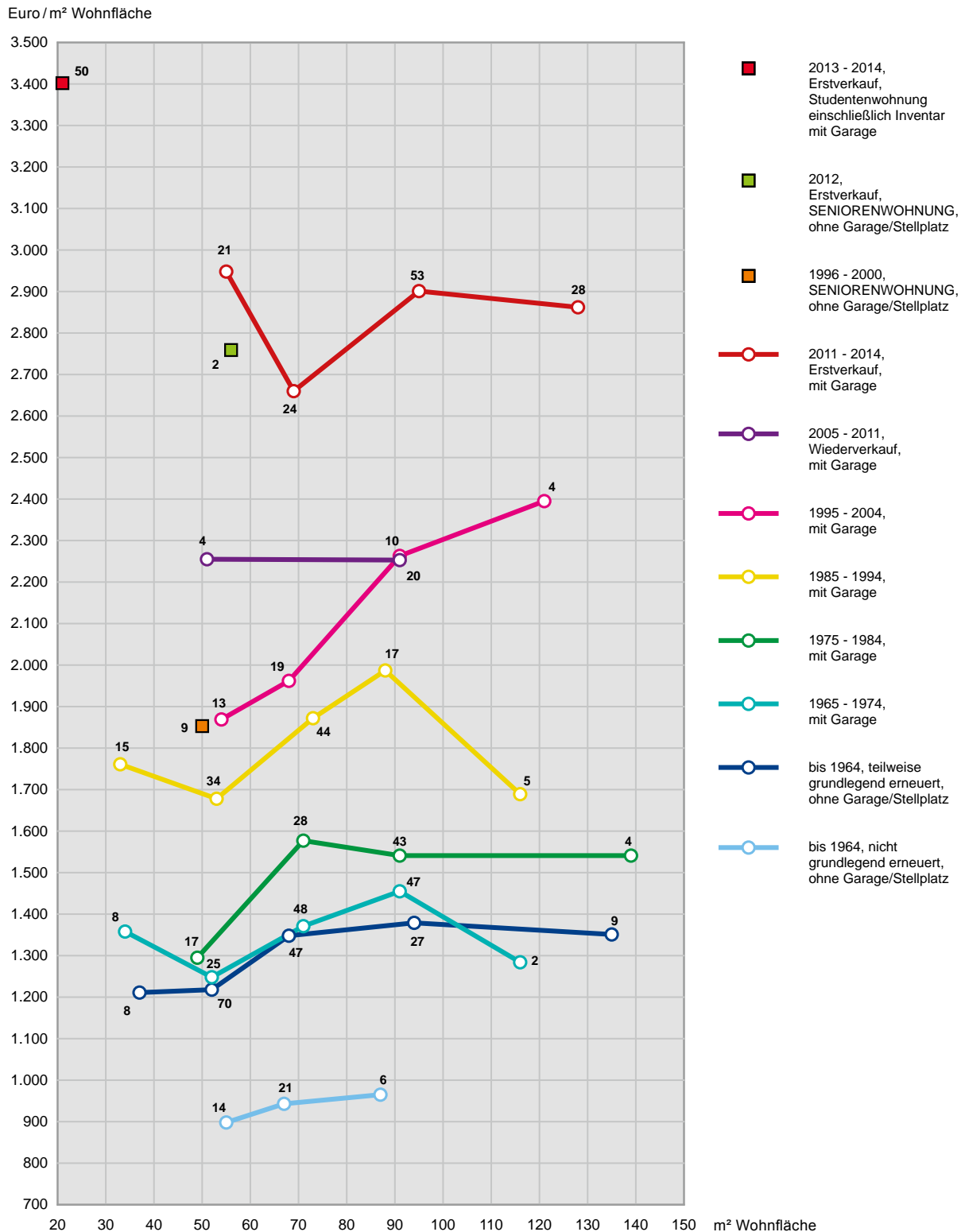
(2) Zimmer in Studentenwohnheim nicht enthalten.

(3) Enthält ausschließlich Studentenwohnungen inklusive Einrichtung.

(4) Enthält Wohnungen mit Sozialbindung von 1 – 3 Jahren.

Eigentumswohnungen:

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



4.4.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:

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

chen anhand der Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2013 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 2013 (Vorjahr)	1,25 (-)	1,15 (1,20)	1,09 (1,13)	1,04 (1,06)	1,00 (1,00)	0,96 (0,94)	0,91 (0,90)	0,89 (0,88)	0,84 (0,85)

4.4.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

- Die meisten Wohnungen wurden im Wohnflächenbereich 60 – 80 m² verkauft. Nur ganz knapp dahinter belegte der Bereich 80 – 110 m² den zweiten Platz.
- Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Größe der Wohnung ist auch wieder feststellbar. Bis ca. 90 m² gilt fast durchgängig: Je größer die Wohnung, desto höher der Quadratmeterpreis.
- Je älter die Wohnungen, desto niedriger die Wohnflächenpreise. Ausnahmen bilden Wohnungen, die **grundlegend** erneuert wurden. Diese können Preise bis zum Neubaupreisniveau erreichen.
- Die großen Preisspannen entstehen durch die unterschiedlichen Wohnlagen, Geschosslagen, Ausstattungen und Zustände. Die Abweichungen der Bereichsgrenzen vom Mittelwert betragen bei den Wiederverkäufen im Extremfall bis zu 45%. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Im Durchschnitt liegen ca. 84% der Kaufpreise in einem Bereich von +/- 20% um den jeweiligen Durchschnittspreis.
- In der Regel sind Wohnungen in kleineren Gebäuden mit 1 – 6 WE teurer als in großen Wohnblöcken.
- Im Neubaubereich liegen EG-Wohnungen in der Regel ca. 3% unter OG-Wohnungen. Penthousewohnungen liegen mindestens 15% darüber. Bei Wiederverkäufen ist der Wertunterschied nicht immer nachweisbar. Im Durchschnitt liegen die EG-Preise ca. 4% unter den OG-Preisen und ca. 3% unter dem gemeinsamen Mittelwert. Im Einzelfall aber sind die Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten sehr groß.
- Die Kaufpreise bewegen sich in den meisten Stadtteilen auf demselben Niveau wie in der Kernstadt. Nur in Biberach, Kirchhausen und Klingenberg (äußere Stadtteile) liegen die Preise in der Regel um ca. 10% unter dem jeweiligen Mittelwert.

Bewertungsbeispiel:

Bereichsbergrenze	Merkmale	beste Lage, Penthouse-Wohnung 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

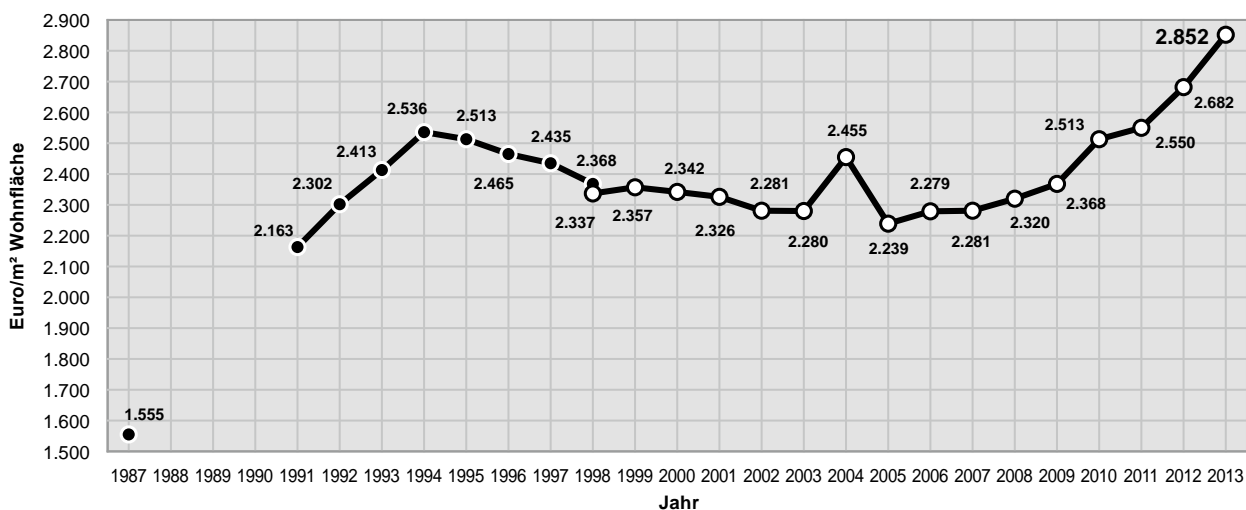
4.4.5 Indexreihe für Preise für Neubaueigentumswohnungen (40 – 110 m²)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubaueigentumswohnungen** ohne Seniorenwohnungen zwischen 40 m² und 110 m² Wohnfläche stieg um 6,3 % von

2.682,- Euro auf 2.852,- Euro pro m² Wohnfläche. Der seit 2006 anhaltende stetige Aufwärtstrend hat sich verstärkt.

Indexreihe Neubaueigentumswohnungen

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



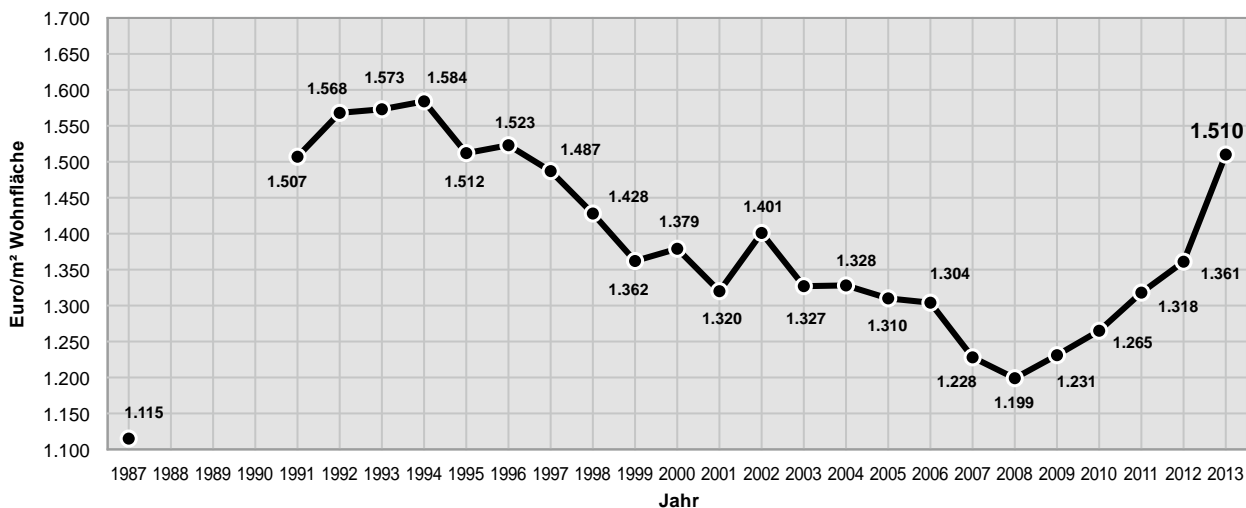
4.4.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

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

nungen setzte den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 10,9% auf 1.510,- Euro/m².

Indexreihe Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Jahr	Durchschnittspreis in Euro/m ²	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
1987	1.115,-	100,00	-
1991	1.507,-	135,16	+ 35,2 %
1992	1.568,-	140,63	+ 4,1 %
1993	1.573,-	141,08	+ 0,3 %
1994	1.584,-	142,06	+ 0,7 %
1995	1.512,-	135,61	- 4,6 %
1996	1.523,-	136,59	+ 0,7 %
1997	1.487,-	133,36	- 2,4 %
1998	1.428,-	128,07	- 4,0 %
1999	1.362,-	122,15	- 4,6 %
2000	1.379,-	123,68	+ 1,3 %
2001	1.320,-	118,39	- 4,3 %
2002	1.401,-	125,65	+ 6,1 %
2003	1.327,-	119,01	- 5,3 %
2004	1.328,-	119,10	+ 0,1 %
2005	1.310,-	117,49	- 1,4 %
2006	1.304,-	116,95	- 0,5 %
2007	1.228,-	110,13	- 5,8 %
2008	1.199,-	107,53	- 2,4 %
2009	1.231,-	110,40	+ 2,7 %
2010	1.265,-	113,45	+ 2,8 %
2011	1.318,-	118,21	+ 4,2 %
2012	1.361,-	122,06	+ 3,3 %
2013	1.510,-	135,43	+ 10,9 %



4.4.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

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

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

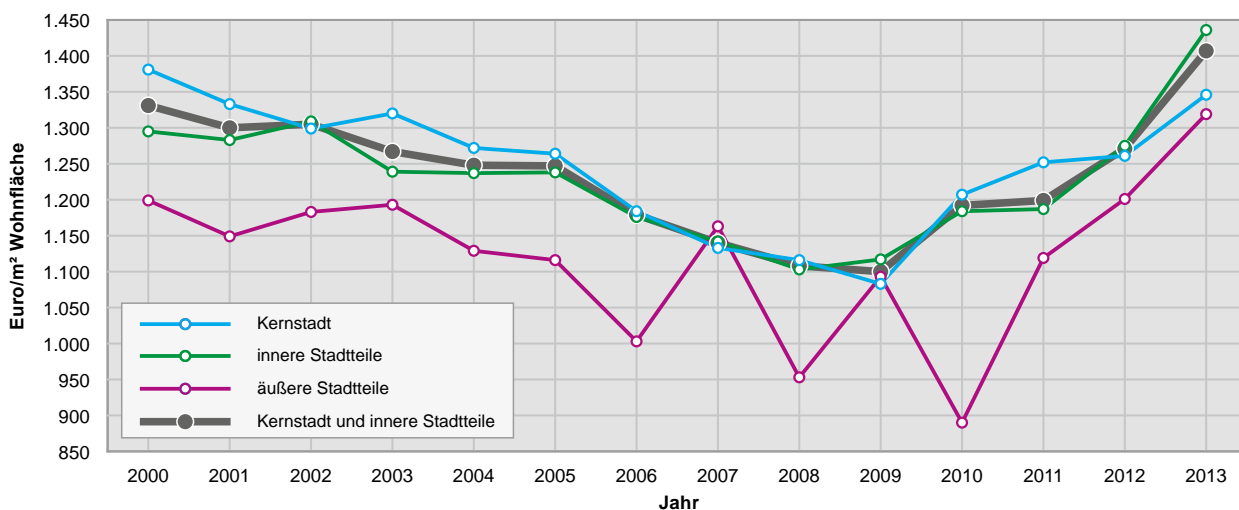
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis Euro/m ²	Wohnlage	Indexreihe (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
2000	67	1.331,-		100,0	-
2001	69	1.300,-		97,7	- 2,3 %
2002	55	1.305,-		98,1	+ 0,4 %
2003	67	1.267,-		95,2	- 2,9 %
2004	65	1.248,-		93,8	- 1,5 %
2005	97	1.247,-		93,7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

In der Grafik sind neben dem Mittelwert die Entwicklungen der jeweiligen Durchschnittspreise der Kernstadt und der inneren Stadtteile separat, und zusätzlich die der äußeren Stadtteile dargestellt. Der als repräsentativ ausgewählte Durchschnittspreis (Kernstadt plus innere Stadtteile) stieg um 10,7 %.

Wesentliche Preisunterschiede zwischen der Kernstadt und den inneren Stadtteilen bestanden in den Vorjahren nicht mehr. Im Jahr 2013 liegen die Preise in der Kernstadt ca. 6% erstmals unter denen der inneren Stadtteile. Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2013 wie in den Vorjahren ca. 6% unter denen der Kernstadt/innere Stadtteile.

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

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



4.5 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden für Ladengröße und Geschosslage

siehe Anlage 5 – Seite 67

5. Richtwertliste für Wohn-, Gewerbe-, Industriegebiete und landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2012/01.01.2013

5.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen

- **§ 196 BauGB Bodenrichtwerte**

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

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

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

- **§ 12 Gutachterausschussverordnung; Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte**

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

Anmerkung (x):

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

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

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

5.1.1 Erschließungskosten

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

- Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 08.12.1997, Fassung 12.11.2012.
- Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragsatzung vom 27.06.2006 mit Änderung vom 31.03.2011.
- Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a–c BauGB vom 28.07.1999.

5.2 Richtwertliste für Bauflächen zum 31.12.2012/01.01.2013

5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2013	bei GFZ	bezogene Grundstücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN- Innenstadtkern						
Geschäftslageklasse I a, Fleiner Straße	1.1A	MK	2.900,-	2,2-3,0		
Geschäftslageklasse I b	1.1B	MK	1.850,-	2,2-3,0		
Geschäftslageklasse II a	1.2A	MK	1.200,-	2,2-3,0		
Geschäftslageklasse II b	1.2B	MK	900,-	2,2-3,0		
Innenstadtkern, nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstrassen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpassagen	1.10	MK	660,-	2,2-3,0		
HN- Mitte						
Östlicher Alleestreifen, ohne Vordergrundstücke und nördlicher Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße	1.11	MK	550,-	1,8-3,0		
Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront	1.38.2	MK	550,-	1,8-3,0		
Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront	1.42	MI	370,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich	1.12.2	MI	430,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich	1.12.1	MI	410,-	1,5		
Östlich der Oststraße/nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie	1.19	WB	390,-	1,3		
Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße	1.20	WA	340,-	0,7		
Werderstraße	1.33	MI	330,-	1,5		
Westlich Weststraße bis Wacksstraße	1.37	MI	295,-	1,5		
Bahnhofvorstadt	1.38.1	MI	370,-	1,5		
HN- Ost						
Alexanderstraße/Fichtestraße	1.22	WA	435,-	0,6	650	300
Hundsbergstraße/Robert-Mayer-Straße/Armsündersteige	1.23	WR	440,-	0,6	650	300
Rampachertal/Beutingerstraße/Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich	1.24	WR	460,-	0,6	650	300
Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich	1.24.1	WR	510,-	0,6	650	300
August-Lämmle-Straße/Hermann-Hesse-Straße	1.25	WR	430,-	0,6	650	300
Schirmannstraße, östlich der Jugendherberge	1.21	WR	340,-	0,6		
Virchowstraße/Von-Witzleben-Straße	1.26	WR	480,-	0,6	650	300
Köhlstraße/Nürnberger Straße/Im Stahlbühl	1.27	WA	430,-	0,6	650	300
Im Gemmingstal/nördl. Rieslingstraße/westl. Dinkelsbühler Straße/Waiblingerstraße bis Pfizerstraße	1.29	WA	410,-	0,7		
Am Seelesberg westlicher Bereich/Einsteinstraße/Im Wannental/Ulrich-Stechele-Straße/Friedrich-Niethammer-Straße	1.28	WA	360,- 400,- GB	0,6 1,0		
Sammelweisstraße/Am Seelesberg östlicher Bereich	1.28.1	WA	460,-	0,6		
Badenerhof, Will-Schaber-Straße	1.39	WA	410,- 430,- GB	0,6 1,0		
HN- Süd						
Blücherstraße/Habrechtstraße/Winzerstraße	1.30	WA	390,-	0,6		
Im Kohlpfad/Gruppenbacher Straße	1.31	WA	360,-	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.32	WA	340,-	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße/Sontheimer Straße/Freiligrathstraße	1.34	MI	385,-	1,5		
Bietigheimer Straße/westlich Friedrich-Dürr-Straße/Am Hohrain	1.35	WR	385,-	0,7		
Schoettlestraße und Neckarhalde	1.36	WA	395,-	1,1		
Herbert-Hoover-Siedlung	1.40	WA	340,-	0,9		

Stadtteil	Zonen- nummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2013	bei GFZ	bezogene Grund- stücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN- Nord						
<u>Äußerer nördlicher Stadtring:</u>						
Nordstraße/Villmatstraße (Sanierungsgebiet)	1.13.1	WB	395,- SU *	1,3		
Nordbergstraße/Sichererstraße/Dammstraße/ untere Wartbergstraße (Sanierungsgebiet)	1.13.2	MI	340,- SU *	1,5		
Schaeuffelenstraße (Sanierungsgebiet)	1.13.3	MI	330,- SU *	1,5		
Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße/Bahnlinie	1.14	MI	275,-	1,5		
Südwestlich Schickhardtstraße/nördlich Burenstraße/Tscherningstraße/ Mettelbachstraße	1.15	WA	340,-	0,8		
Nördlich Schickhardtstraße/Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige	1.16	WA	430,-	0,7	650	300
Im Breitenloch/Kübelstraße/Krämerstraße	1.17	WA	395,-	0,7		
Haller Straße/südlich Paul-Göbel-Straße	1.18	WR	340,-	0,7		
Östlich Neckarsulmer Straße/Alfred-Minner-Straße	1.41	WA	240,-	0,8		
Christophstraße/Goppeltstraße/Industrieplatz	1.43	MI	180,-	1,0	400	200
Nordberg/Karl-Reibel-Ring	1.44	WA	480,-	0,7	650	300

* SU = sanierungsunbeeinflusster Wert

Stadtteil	Zonen- nummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2013	bei GFZ	bezogene Grund- stücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Wohngebiete						
Neckargartach						
Falter, Biberacher Straße/Falterhecklesweg bis Friedhof	2.10	WA	300,-	0,7		
Östlich Friedhof/Rolandstraße	2.11	WA	260,-	0,8		
Im Schlegelgrund/Jakob-Haspel-Straße/Hegelstraße	2.12	WA	300,-	0,7		
Böllinger Straße/Oberseisesheimer Straße	2.14	MI	175,-	0,7		
Ortskern bis Wimpfener Straße/Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße	2.13	MI	215,-	0,9	400	200
Widmannstraße/Siedlungsweg/Leinbachstraße/Liebermannstraße	2.16	WA	285,-	0,7		
Südlich Sachsenäckerstraße/In der Steig/Im Fleischbeil	2.17	WR	320,- 340,- GB	0,7 0,9		
Böckinger Straße, ab Neckarhalle entlang der Neckartalstraße	2.19	MI	175,-	0,7		
Sontheim						
Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße	3.10	WA	340,-	0,7		
Max-Planck-Straße/Robert-Bosch-Straße	3.16	WA	300,- 340,- GB	0,8 1,2	400	200
Südlich Staufenbergstraße/Sommerau/Hofwiesenstraße	3.11	WA	350,-	0,7		
Friedrich-Ackermann-Straße/Agnese-Schebest-Straße	3.12	WA	380,-	1,1	400	200
Kolpingstraße bis Raidweg	3.13	WA	300,-	0,8		
Ortskern	3.14	MI	275,-	1,0	400	200
Westlich Lutzstraße/Lauffener Straße	3.15	WA	285,-	0,8		
Biberach						
Brahmsstraße/Verdistraße/Franz-Lehar-Straße	4.10	WA	255,-	0,7		
Panoramastraße/Bibersteige/Hahnenäckerstraße	4.11	WA	245,-	0,7		
Im Dachlet/Im Hinterstahl/Wilhelm-Flinspach-Straße	4.12	WA	240,-	0,7		
Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße	4.13	MI	185,-	0,8	400	200
Maustal	4.14	WA	225,-	0,7		
Kehrhütte	4.15	WA	225,-	0,3		
			240,-	0,7		
			255,- GB	1,0		

Stadtteil	Zonen- nummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert Euro/m ² baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2013	bei GFZ	bezogene Grund- stücksgröße m ²	
					Freisteh. 1-2 FH	DH
Richtwertzonen für Wohngebiete						
Böckingen						
Wasserturm / Eduard-Bader-Straße	5.10	WA	385,-	0,6		
Im Jockele / Kappelfeldle / Jäkleinstraße	5.11	WA	330,-	0,6		
Längelter / Riegrafstraße / Eduard-Hilger-Straße bis Keilstraße / Sickingenstraße	5.12	WA	325,-	0,6		
Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße	5.13	WA	325,-	0,7		
Schanz / Schollenhalde	5.14	WR	330,-	0,7		
Heidenrain / westlich Landwehrstraße bis Limesstraße	5.15.1	WA	320,-	0,8		
Neckgartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße	5.15.2	WA	280,-	0,8		
Wilhelm-Leuschner-Straße	5.16	MI	225,-	1,3	400	200
Großgartacher Straße / Blumenstraße	5.28	MI	195,-	0,6		
Ortskern, nördlich Schuchmannstraße	5.17	MI	280,-	1,0	400	200
Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße	5.18	MI	260,-	1,0	400	200
Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße	5.19	MI	255,-	0,8		
Hanselmannstraße / Welschstraße	5.20	WR	310,-	0,7		
Florian-Geyer-Straße	5.21	WS	220,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße	5.22	WS	235,-	0,2	650	300
Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße	5.23	WA	330,-	0,7		
Haselter	5.24	WS	200,-	0,3	650	300
Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg	5.25	WA	205,-	0,7		
Klingenberg						
Neipperger Höhe	6.10	WA	230,-	0,6		
Wittumhalde / Schlüsseläcker	6.11	WA	275,-	0,7		
Raiffeisenstraße	6.12	WA	200,-	0,6		
Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch	6.13	MI	160,-	0,8	400	200
Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße	6.14	MI	150,-	0,6		
Frankenbach						
Maihalde, Panoramaweg / Burgundenstraße bis Teutonenstraße inklusive Neubaugebiet	7.10	WA	310,-	0,7		
Neuwiesenstraße	7.11	WA	285,-	0,6		
Im Krautgarten / Lückenstraße	7.12	WA	285,-	0,5		
Schleifweg / Steinaldestraße	7.13	WA	225,-	0,7		
Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße	7.14	WA	255,-	0,7		
Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße	7.15	WA	240,-	0,7		
Ortsmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würzburger Straße	7.16	MI	215,-	1,0	400	200
Horkheim						
Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße	8.10	WA	340,-	0,8		
Talheimer Straße bis Kelterweg	8.11	WA	295,-	0,7		
Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße	8.12	WA	280,-	0,7		
Ortskern	8.13	MI	265,-	0,8	400	200
Hossäcker, Albert-Debold-Straße	8.14	WA	325,-	0,7		
Bei dem Schloss	8.15	WA	350,-	0,3		
Kirchhausen						
Wittumweg / Teuerbrünne / Wormser Straße	9.10	WA	240,-	0,5		
Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße	9.12	WA	235,-	0,6		
Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße	9.13	WA	220,-	0,5		
Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße	9.15	MI	185,-	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 1.1.2013	bei GFZ
Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete				
Heilbronn				
Industriegebiet Osthafen, Sanierungsgebiet	1.90	GI	90,-	-
Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße, Sanierungsgebiet	1.91	GI	116,-	-
Industriegebiet Neckar, südlich Hans-Seyfer-Straße bis Europaplatz, Sanierungsgebiet - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.92	GI SO	120,- 225,-	-
Industriegebiet Kanalhafen/Hafenstraße, Sanierungsgebiet	1.93	GI	85,-	-
Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße	1.94	GE	116,-	-
Stuttgarter Straße/Kohlpfad - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.95	GE SO	140,- 225,-	-
Businesspark Schwabenhof, Lise-Meitner-Straße/ Ferdinand-Braun-Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.96	GE SO	140,- 225,-	-
Knorrstraße und Happelstraße/Schmollerstraße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.97	GI/GE SO	140,- 225,-	-
Südlich Olgastraße, Badstraße/Theresienstraße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.98	GI/GE SO	140,- 225,-	-
Neckargartach				
Böllinger Höfe/Wannenäckerstraße/Pfaffenstraße	2.92	GI/GE	82,-	-
Neckarau/Buchener Straße/Mosbacher Straße	2.91	GI/GE	92,-	-
Östlich der Neckartalstraße, Im Neckergarten	2.93	SO	125,-	-
Sontheim				
Gewerbegebiet, Kreuzäckerstraße/Heinrich-Hertz-Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	3.91	GE SO	120,- 225,-	-
Biberach				
Felix-Wankel-Straße	4.91	GE	65,-	-
Brunnenstraße	4.92	GE	65,-	-
Finkenberg	4.93	SO	120,-	-
Böckingen				
Böckingen-Nord, Neckargartacher Straße - Gewerbe mit großflächigem Handel *	5.92	GE SO	125,- 225,-	-
Böckingen-West, Großgartacher Straße	5.91	GE	90,-	-
Klingenberg				
Theodor-Heuss-Straße	6.91	GE	70,-	-
Horkheim				
Amsterdamer Straße	8.91	GE	116,-	-
Kirchhausen				
Carl-Zeiss-Straße/Ernst-Abbe-Straße	9.91	GE	65,-	-

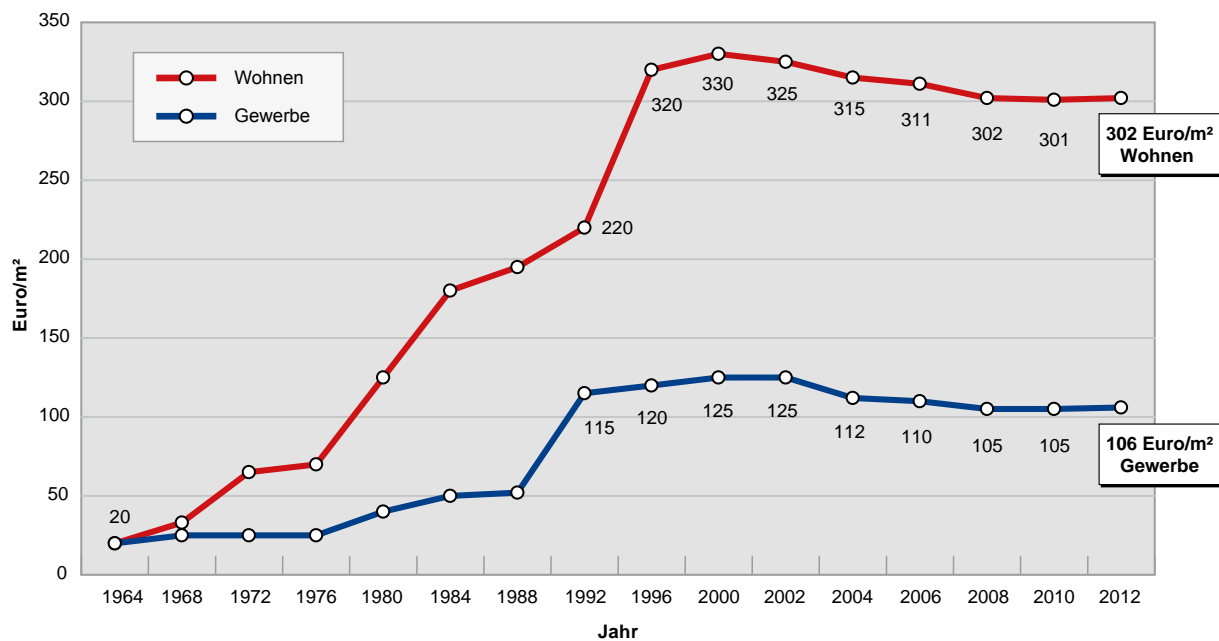
* Flächen mit der Zulässigkeit von großflächigem Groß- oder Einzelhandel mit Verkaufsflächen > 800 m²

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

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

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten

(außer Innenstadtkern- und Geschäftslagen)



Indexreihen

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

5.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2012/01.01.2013 in Euro/m²

Gemarkung	Acker	Grünland/Wiese	Baumwiese ²	Forstfläche/Wald ²	Weinberg ^{1, 2}	Freizeit-/Gartengrundstücke (FGA) oder Kraut-/Kleingärten (KGA) ²	zugeordnete Grundstücksgröße
Biberach	2,3 4.10	1,4 4.20	2,1 4.30	1,4 4.40	-	11,0 FGA innerörtlich, 4.70 z. B. Krähwiesen 3,0 FGA, 4.71 z. B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg	250 m ² 500 m ²
Böckingen	3,5 5.10	1,8 5.20	3,0 5.30	-	10,0 ³ 5.50	22,0 FGA, südl./östl. der DB HN-S, 5.70 mit Wasseranschluss z. B. Kappelwiesen 15,0 FGA, 5.71 z. B. Weingartsweg 7,0 FGA verkehrsbelastet, 5.73 z. B. Großgartacher Straße	250 m ² 700 m ² 400 m ²
Frankenbach	nördl. 2,6 7.10 südl. 3,5 7.11	1,6 7.20	3,0 7.30	1,4 7.40	-	9,0 FGA, 7.70 z. B. Neuwiesen, Langwiesen, Rotbach 3,5 KGA, 7.71 z. B. Beim hinteren Tor, am Leinbach	800 m ² 150 m ²
Horkheim	3,2 8.10	1,8 8.20	3,0 8.30	-	10,0 ³ 8.50	11,0 FGA 8.70	450 m ²
Kirchhausen	1,9 9.10	1,4 9.20	2,1 9.30	1,4 9.40	-	11,0 FGA innerörtlich, 9.70 z. B. Bleichwiesen 3,0 KGA, 9.71 z. B. Mittelkrautgärten 3,0 FGA, 9.79 z. B. Schulbrunnenwiesen	250 m ² 250 m ² 350 m ²
Klingenberg	3,5 6.10	1,8 6.20	3,0 6.30	-	12,0 6.50	15,0 FGA, 6.70 z. B. Bruch/Böckinger	700 m ²
Neckar-gartach	nördl. 2,8 2.10 südl. 3,5 2.11	1,6 2.20	3,0 2.30	1,4 2.40	-	12,0 FGA Süd, 2.71 z. B. Reißwiesen 3,5 KGA Süd, 2.70 z. B. Krautgärten, Keidwiesen 7,5 FGA Nord, 2.72 z. B. Froschberg	400 m ² 150 m ² 700 m ²
Sontheim	4,5 3.10	1,8 3.20	3,0 3.30	2,0 3.40	Hangneigung: 11,0 Nordwest, 3.50 Nordost 16,0 Süd, West, 3.51 Ost	15,0 FGA zwischen L 1100 und L 1111, 3.70 z. B. Linsbuckel, Metzgerjockele 12,0 FGA zwischen L 1100 und L 1111, 3.75 verkehrsbelastet, z. B. Wettenberg, Leimensteige 12,5 FGA zwischen Lauffener Straße 3.71 und L 1100, z. B. Hätzenstein, Hagelsberger Weg, Deinenäcker 10,0 FGA westlich Lauffener Straße 3.74 z. B. Schozach, Weidach	1400 m ² 800 m ² 1200 m ² 500 m ²
Heilbronn	9,0 1.10	1,8 1.20	-	2,0 1.40	Hangneigung: 11,0 Nordwest, 1.50 Nordost 16,0 Süd, West 1.51 Ost	18,0 FGA Ost, 1.70 z. B. Burgmal, Buchernäcker, Tannenwald, Limberg 12,0 FGA Ost, verkehrsbelastet, 1.71 z. B. Bürg, Ried, Staufener Weg 9,5 FGA Nord, 1.74 überwiegend immissionsbelastet, z. B. Stiftsberg, Schützenbrunnen, Stiefel	1200 m ² 800 m ² 1200 m ²

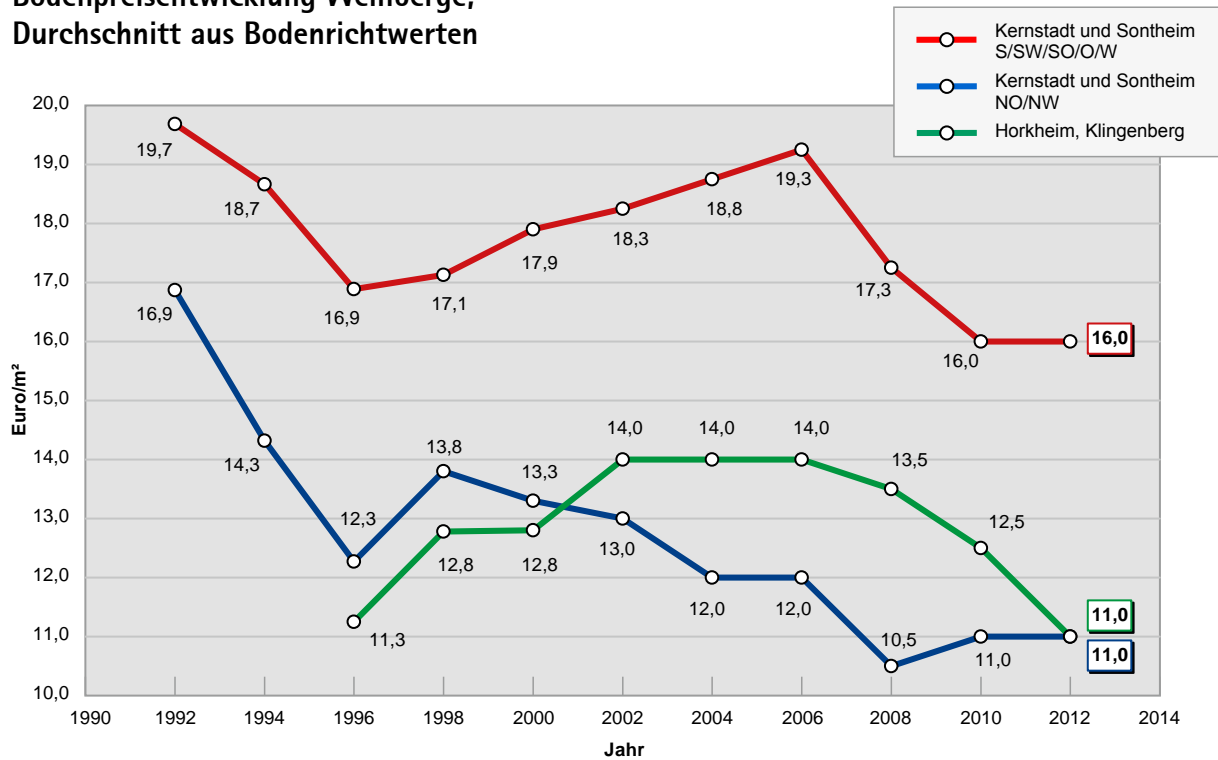
¹ In den Werten mit Hangneigung S/W/O sind auch die Verkäufe in Reblage I mit Hangneigung NW/NO enthalten.

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

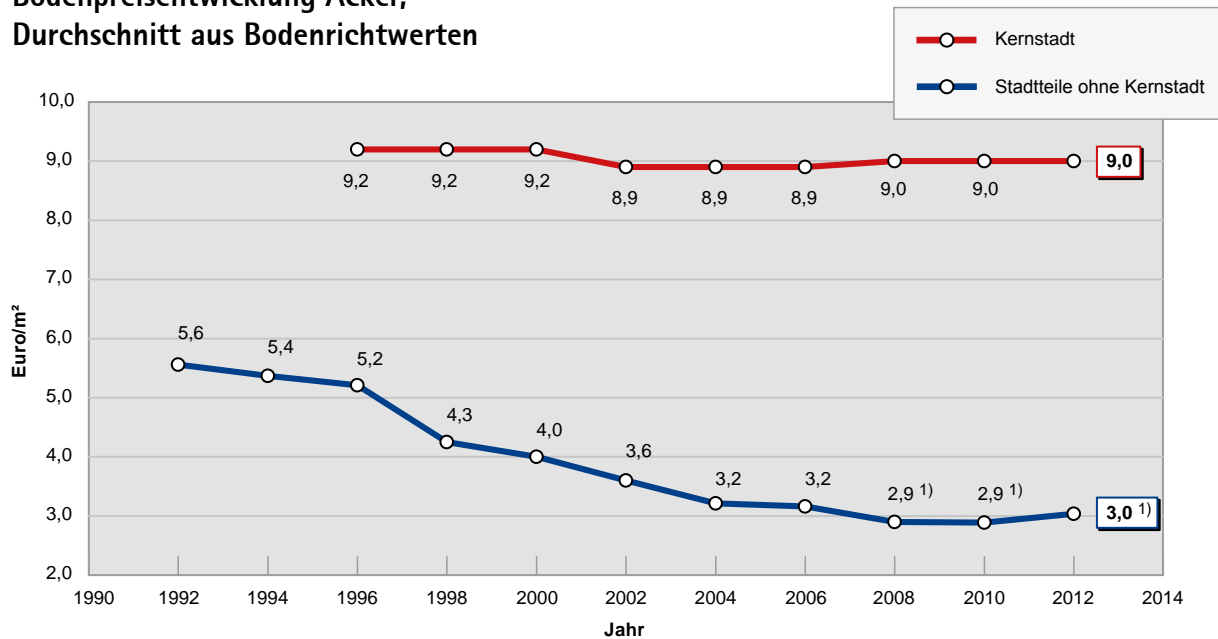
³ Die Bodenrichtwerte enthalten auch maschinell nicht bewirtschaftbare Steillagen.

5.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



5.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler zum 31.12.2012/01.01.2013

Gemarkung	Richtwertgebiet	Bodenrichtwert 01.01.2013 Euro/m ²	Erschließungskosten o = ohne m = mit
Biberach		5,0	o
Böckingen		8,0	o
Frankenbach		6,0	o
Horkheim		7,0	o
Kirchhausen		5,0	o
Klingenberg		8,0	o
Neckargartach		6,0	o
Sontheim		10,0	o
Heilbronn	z. B. Staufener Weg, Ried, Stiftsberg	35,0	m
	Heilbronn Ost: z. B. - »Östlich Raffeltersteige« - »Krumme Steige/Letten« - »Trappensee«	50,0	m

Ansatz der Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren

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

Definition der Gebäudeausstattung

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

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

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

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

Wohnlage	Definition
sehr gut (10)	Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, 1- bis 2- geschossiger Bauweise, meist Landhaus- oder Villengebiet, bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten oder Aussichtslage. Gute Imagelage. (Z. B. Alexander- /Dittmarstraße, Beutinger Straße, 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. Goerderlerstraße, Holunderstraße, Fritz-Ulrich-Straße, Königsberger Straße, Wagenburgstraße, Rühlingshäuser Straße, Panoramaweg, Verdistraße, Am Teuerbrünne)
mittel (30)	Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Grundstücke mit genügend Freiflächen in den älteren Wohngebieten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen. (Z. B. Goethestraße, Gellertstraße, Rauchstraße, Nordstraße; in den Stadtteilen z. B. Welschstraße, Frundsbergstraße, Arnoldstraße, Damaschkestraße, Ödenburger Straße, Breslauer Straße, Mühlberg- /Panoramastraße, Annalindestraße)
einfach (40)	Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung oder schon mit spürbarer Immissionsbelastung. (Z. B. Sontheimer Straße, Nordbergstraße /westl. Bereich der Dammstraße, Wacksstraße, Grimmstraße; in den Stadtteilen z. B. Klingenberger Straße, Böckinger Straße, Frankenbacher Straße, Saarbrückener Straße, Horkheimer Straße, Schlossstraße, Unterlandstraße). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.
schlecht (50)	Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung mit starker Immissionsbelastung (z. B. starke Lärm- oder Geruchsbelästigung). Inmitten oder im Windschatten von Industrie, an Hauptverkehrsstraßen /Verkehrsknotenpunkten. Schlechte Imagelage. (Z. B. Ellwanger Straße, Neckarsulmer Straße, Paulinenstraße; in den Stadtteilen z. B. Wilhelm-Leuschner Straße, Brückenstraße)

Definition des Gebäudezustandes

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

Mieten

- **Wohnungsmieten**

Mietspiegel 2012 für die Stadt Heilbronn für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB
Gültig ab 01.08.2012

- 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	6,01	5,72	5,60	5,52	5,46
1960 – 1977	Mittelwert	7,42	5,98	5,84	5,95	5,79
1978 – 1994	Mittelwert	8,18	6,70	6,45	6,63	5,82
ab 1995	Mittelwert	8,07	7,29	7,30	6,78	6,85

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

In dieser Tabelle sind nur die Mittelwerte angegeben, die nur zur groben Orientierung dienen. Für die genauere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt es den vollständigen Mietspiegel als Druckversion. Darin sind die 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 2012« kann bei der Stadt Heilbronn für eine Schutzgebühr von 6,50 Euro erworben werden.

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

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

Auskünfte erteilt:

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

- **Gewerbliche Mieten in Heilbronn**

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

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

Die letzte umfangreiche Mietpreisumfrage in den Geschäftslagen wurde im Herbst 2012 durchgeführt.

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

Die Mietpreisrichtwertübersicht mit Mieten aus den Jahren 2008 bis 2012 enthält für die verschiedenen Nutzungsarten und Lagen eine Spanne und einen Mittelwert mit Angabe der jeweiligen Nutzflächen und eventuell zusätzlichen Besonderheiten. Sie enthält Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer.

Die Mietangaben für die Ladenmieten in Geschäftslagen beziehen sich nur auf Erdgeschosslagen und sind in den Geschäftslageklassen Ia bis IIb (Abgrenzung siehe Bodenrichtwertkarte) zusätzlich auf eine Nutzflächengröße von 100 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 jeweiligen Mieten anzusetzen.

Die Mietpreisrichtwertangaben beziehen sich nicht auf Einzelgrundstücke. Abweichungen der einzelnen Mieteinheit in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken in der Regel auch Abweichungen vom Mietpreisrichtwert. Insofern sind die angegebenen Werte nur als Anhalt zu verstehen und keine Angaben im Sinne eines Mietspiegels.

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

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

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

Ladenfläche in m 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	Umrechnungskoeffizient (URK)	URK bei schlechter Anbindung
1. UG	0,5	0,4
EG	1,0	-
1. OG	0,5	0,45
2. OG	0,4	0,35

- **Weitere zu berücksichtigende Besonderheiten**

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

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

- 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 54,- Euro/m²
x 0,78 = 8.424,- Euro

• Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn

Art der Nutzung	Zustand	Lage	Mietspanne in Euro	Mietpreisrichtwert in Euro/m ² (Kaltmiete ohne MwSt.)	Nutzfläche
			bis 12/2012 * ab 01/2013	bis 12/2012 * ab 01/2013	
Laden		Innenstadt ⁽¹⁾ Ia ⁽⁷⁾	72 - 102 88 - 114 *	90 96 *	EG 100 m ²
		Innenstadt Ib ⁽⁷⁾	45 - 63	54	EG 100 m ²
		Innenstadt IIa ⁽⁷⁾	22 - 38	28	EG 100 m ²
		Innenstadt IIb ⁽⁷⁾	8 - 28	16	EG 100 m ²
		Innenstadt III ⁽⁷⁾ (außerhalb Ia - IIb)	8 - 17	12	EG 25 - 120 m ²
		City ⁽²⁾ / Außen ⁽³⁾	5,5 - 16,5	9,4	EG 35 - 310 m ²
		City / Außen / Einzelhandel im GE große Flächen	5,5 - 8,5	7,1	EG 450 - 1900 m ²
Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus im UG		Innenstadt Ia, Ib	3,5 - 7,5	5,5	-
		Innenstadt IIa und schlechter	2,0 - 3,3	2,5	-
Gaststätte		Innenstadt Ia - IIb	wie Laden, bis 20% Abschlag		
		Innenstadt III	9 - 14	11	60 - 250 m ²
		City und Außen	5 - 11	8	45 - 255 m ²
		Stadtteile	5 - 10	7	100 - 175 m ²
Büro / Praxis	alt / neu	Innenstadt	5,0 - 9,5	6,5	ca. 190 m ²
	alt / neu	City	4,5 - 9,0	6,3	ca. 300 m ²
	älter	Außen	4,0 - 7,0	5,3	ca. 150 m ²
	neu	Außen inkl. Dienstleistungsbereich im GE	5,8 - 9,0	8,4	ca. 230 m ²
	älter	GE / GI-Gebiet	3,5 - 6,0	4,2	ca. 300 m ²
	alt / neu	Stadtteile	4,0 - 8,0	5,4	ca. 150 m ²
Halle, tw. mit Büro		City / Außen	4,0 - 7,0	5,4	ca. 500 m ² ⁽⁶⁾
Werkstatt, hochwertige Lager		City / Außen	3 - 4	3,5	ca. 100 m ² ⁽⁶⁾
Werkstatt, Lager	sehr einfach	City / Außen	1,5 - 2,5	1,8	ca. 300 m ² ⁽⁶⁾
Halle mit Büro / Sozialräume Ausstattung Kranbahn, Hochregal o. Ä.		GE / GI-Gebiet	4,0 - 6,0 ⁽⁵⁾	4,6	ca. 1300 m ² ⁽⁶⁾
Werkstatt, einfache Halle, Lager		GE / GI-Gebiet	2,5 - 4,0	3,2	ca. 1000 m ² ⁽⁶⁾
Lager UG		GE / GI-Gebiet	1,5 - 2,5	2	ca. 250 m ² ⁽⁶⁾
Freilager	unbefestigt - überdeckt		0,5 - 1,2	0,9	⁽⁶⁾
Garage / Tiefgarage		Innenstadt	35 - 70	53	
		City	30 - 60	41	
		Kernstadt außen	30 - 40	35	
		Stadtteile	25 - 50	35	
Stellplatz		Innenstadt	30 - 60	45	
		City	25 - 50	33	
		Kernstadt außen	20 - 30	23	
		Stadtteile	15 - 25	20	
		GE / GI-Gebiet	10 - 15	13	

- (1) »Innenstadt« umfasst den Bereich der alten Reichsstadt zwischen Altnecker und Allee.
 (2) »City« umfasst den Randbereich um die Innenstadt bis ca. Süd-/Ost-/Pestalozzistraße inkl. Bahnhofsvorstadt.
 (3) »Außen« bezieht sich auf Bereiche der Kernstadt Heilbronn außerhalb von Innenstadt/City ohne GE/GI-Gebiete.
 (4) Im Ortskern von Böckingen liegen die Mieten üblicherweise über dem Mittelwert.

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

