

Immobilienmarktbericht

2013

HEILBRONN

Immobilienmarkt 2012

Bodenrichtwerte zum 31.12.2012/01.01.2013

Daten für die Wertermittlung 2013/2014

Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



Stadt Heilbronn
Vermessungs- und
Katasteramt

Immobilienmarktbericht

2013 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:

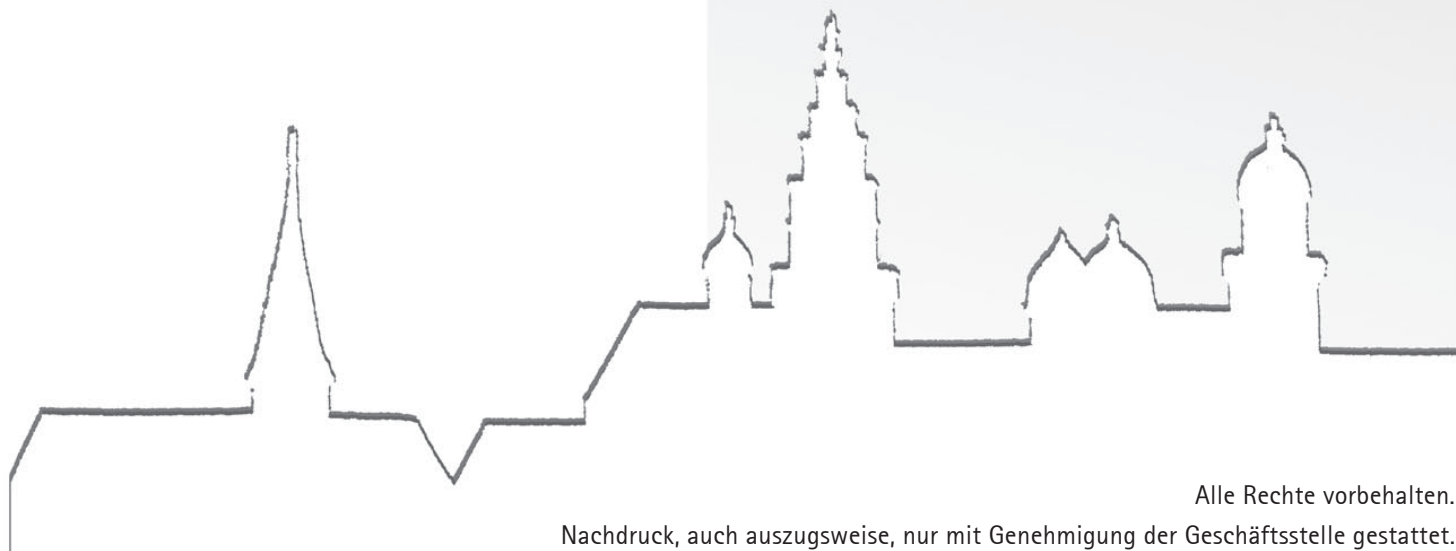
Herr Metzger Telefon: 07131/56-3617
Fax: 07131/56-2880
E-Mail: vermessung@stadt-heilbronn.de

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/

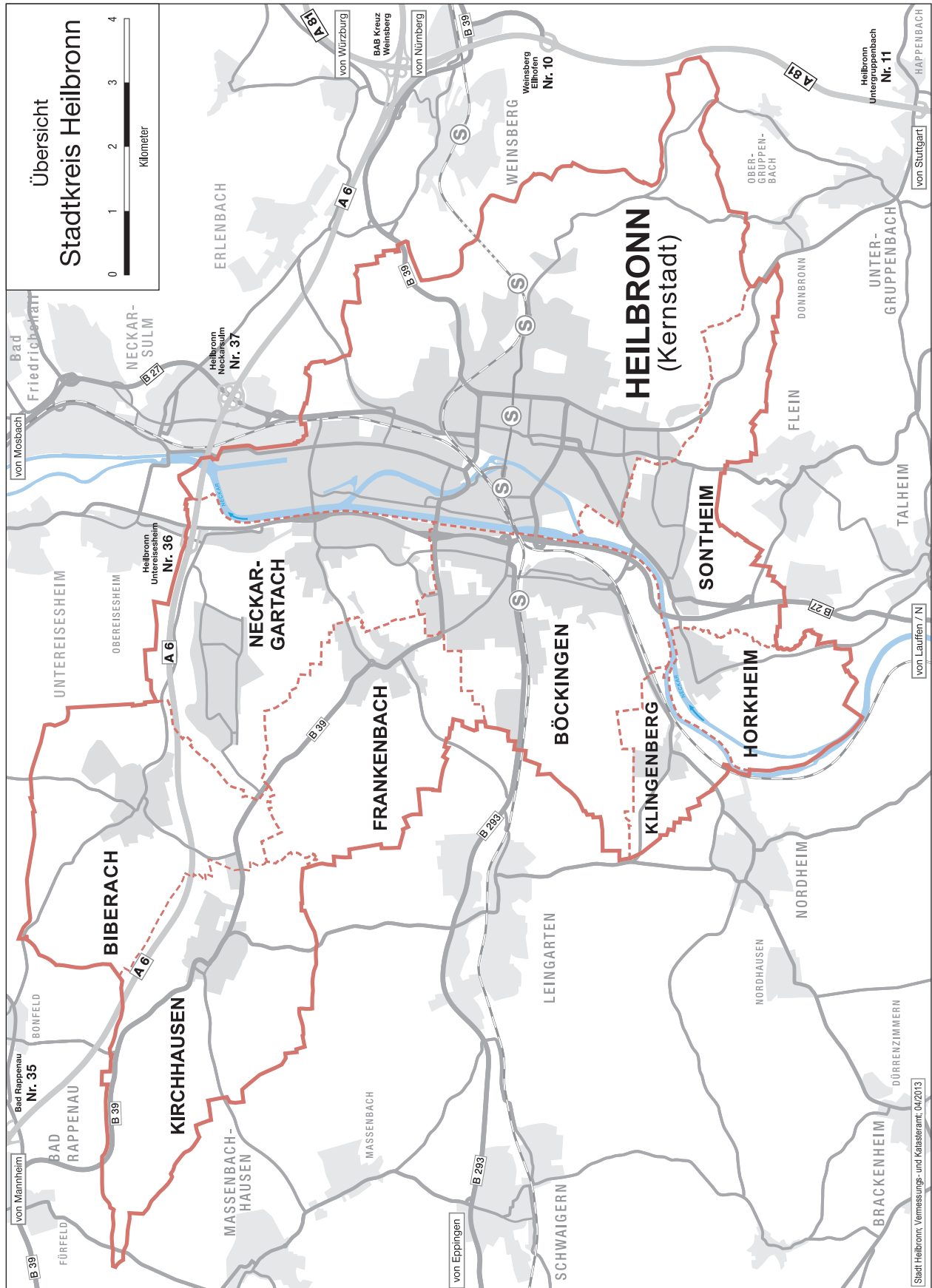


Alle Rechte vorbehalten.

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 2012	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 gegliedert nach Stadtteil und Nutzungsart	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 gegliedert nach Stadtteil, Entwicklungszustand und Nutzungsart	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, ab 2001	17
3.2.2.2.1 Kernstadt	17
3.2.2.2.2 Stadtteile	19
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittspreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps	21
3.2.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser	22
3.2.2.5 Faktoren für die Marktanpassung der berechneten Sachwerte der Ein- bis Dreifamilienhäuser	29
3.2.2.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren	29
3.2.2.5.2 Faktoren für die Marktanpassung der berechneten Sachwerte (erforderliche Daten nach § 9 ImmoWertV)	31
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen	34
3.2.3.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	34
3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser inkl. Bodenanteil nach Lage und Baujahrenbereich	34

Inhalt	Seite
3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser	35
3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	35
3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude	35
3.2.5.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	35
3.2.6 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (erforderliche Daten nach § 9 ImmoWertV)	36
3.2.6.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung	36
3.2.6.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	36
3.2.6.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992	38
3.3 Sondereigentum	39
3.3.1 Wohnungseigentum	39
3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993	39
3.3.1.2 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung	40
3.3.1.2.1 Durchschnittl. Quadratmeterpreise nach Baujahr und Wohnfläche	40
3.3.1.2.2 Ergebnisse der Auswertung	43
3.3.1.2.3 Preisentwicklung Neubaueigentumswohnungen (40-110 m ²) mit Indexreihe ab 1987	44
3.3.1.2.4 Preisentwicklung gebrauchter Eigentumswohnungen mit Indexreihe ab 1987	45
3.3.1.2.5 Indexreihe: Durchschnittspreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Wohnungstyps	46
3.3.2 Teileigentum	47
3.3.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung	47
3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte	47
3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum	47
3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	48
3.3.2.2.3 Offene Stellplätze	48
4. Richtwerte zum 31.12.2012/01.01.2013	49
4.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen	49
4.1.1 Definition Erschließungskosten	50
4.2 Richtwerte für Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	51
4.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete	51
4.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete	54
4.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964	55
4.3 Richtwerte für landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke	56
4.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992	57
4.4 Richtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler	58
Anlagen	59
Anlage 1 – Veränderung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung	59
Anlage 2 – Definition der Gebäudeausstattung	61
Anlage 3 – Definition der Wohnlagen	62
Anlage 4 – Mieten	63



1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2013 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 2012, 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 2012 erstellte der Gutachterausschuss 106 (Vorjahr 107) Gutachten mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von 25,4 Millionen Euro (Vorjahr 15,5 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 04.02.2010 – 03.02.2014)

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Wilfried Hajek · Architekt, Baubürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

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

Reinhard Diem · Immobilienmakler

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

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

Klaus Hackert · Gas- und Wasserinstallateurmeister, Stadtrat

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

Dipl.-Rechtspfleger Gerd Homberg · Rechtspfleger, Amtsgericht Heilbronn

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

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 kanalisierten Neckar.

Wirtschaftsdaten:

• Einwohner	125 129 <small>(30.09.2012)</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, die Außenstelle Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Mosbach, die German Graduate School of Management and Law Heilbronn, die Steinbeis-Zentren für Technologie-Transfer, 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, 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

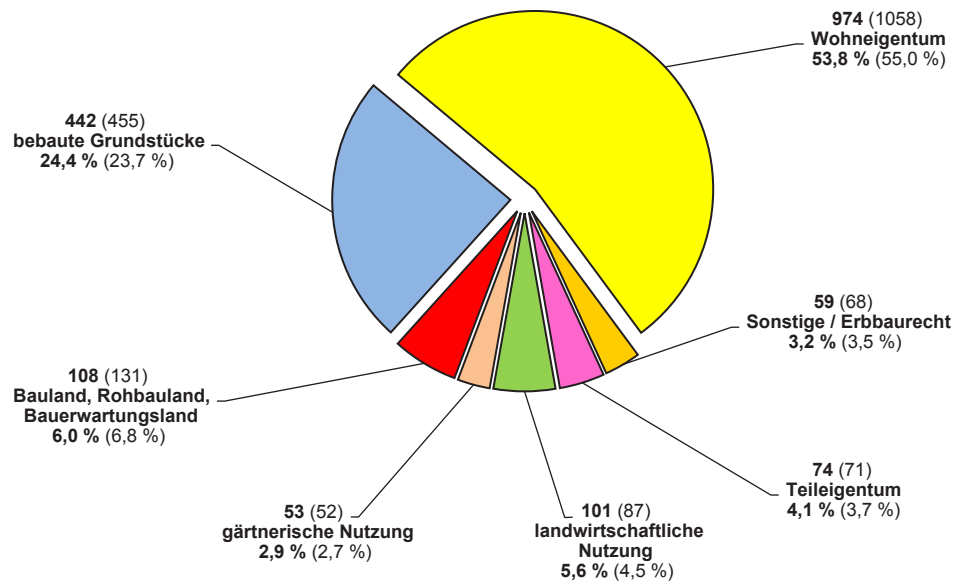
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge

2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2012

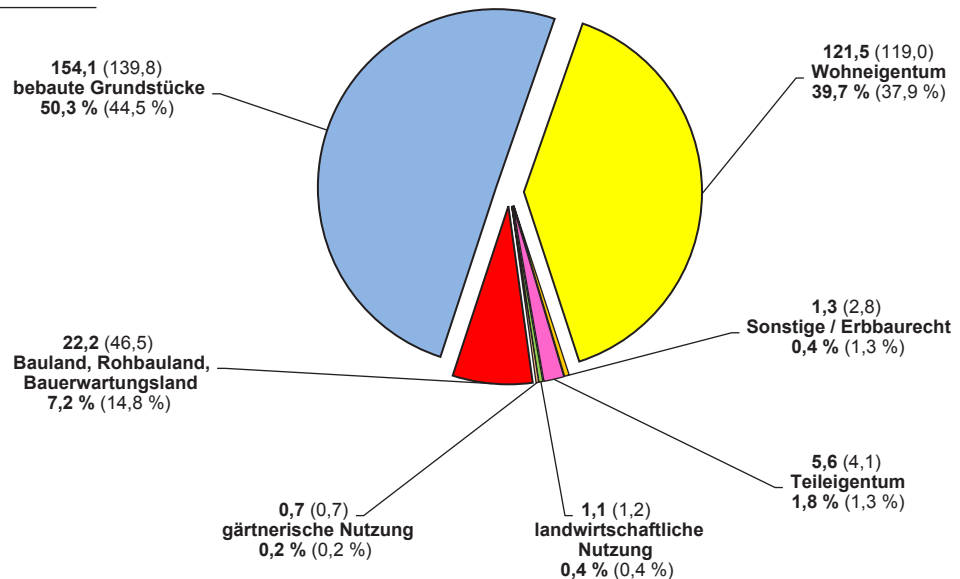
Im Jahr 2012 gingen beim Gutachterausschuss **1811** Kaufverträge ein (Vorjahr: 1922). Die Gesamtaufpreissumme betrug **306,5** Millionen Euro (Vorjahr: 314,1 Millionen Euro).

Die Anzahl der Verträge fiel gegenüber 2011 um **5,8 %**, der Umsatz fiel um **2,4 %**.

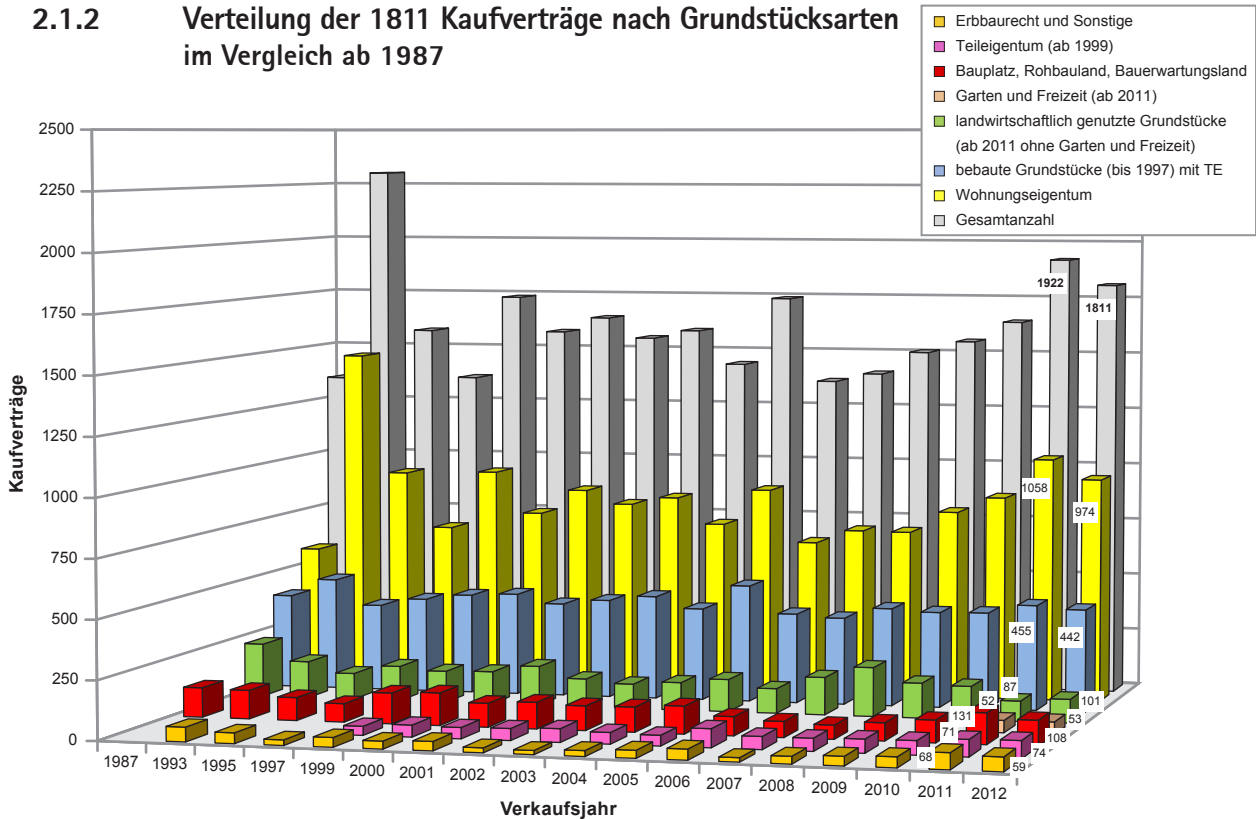
1811 Kaufverträge (1922)



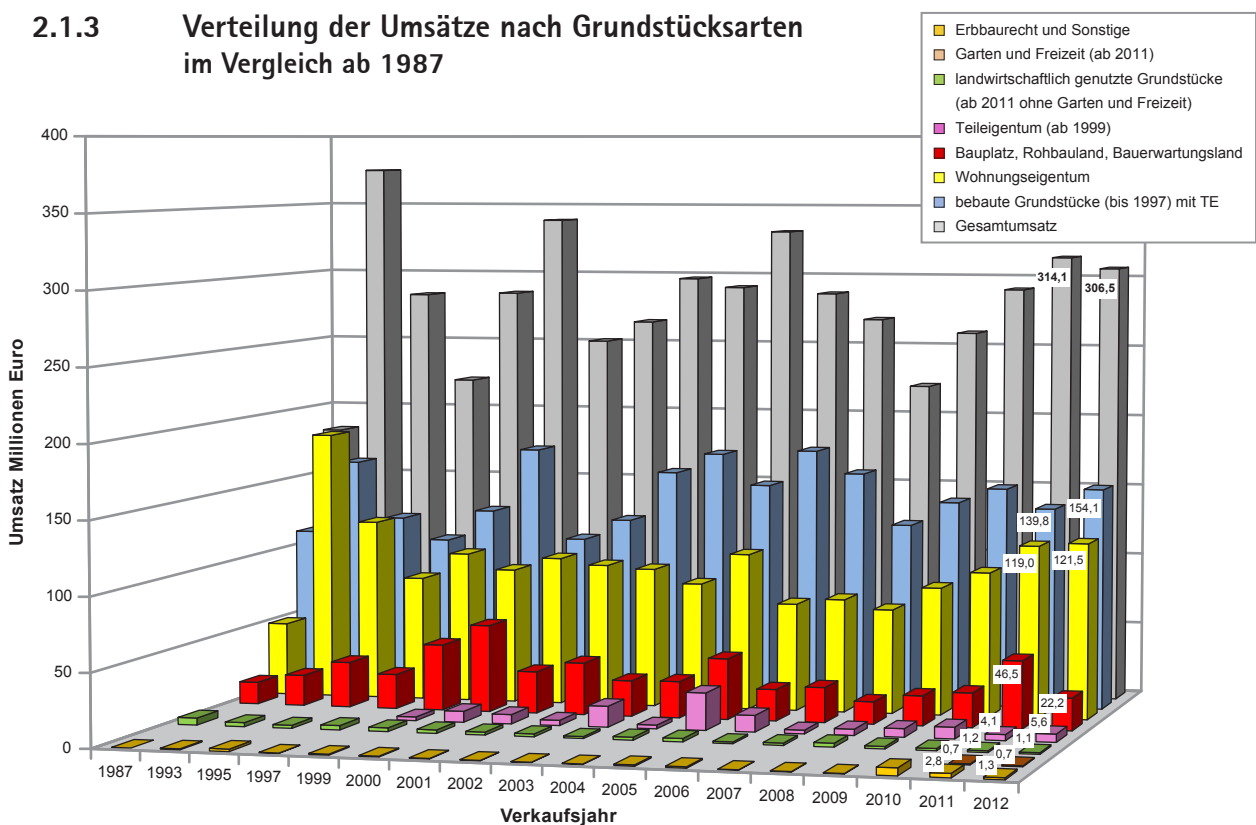
306,5 Millionen Euro Umsatz (314,1)



2.1.2 Verteilung der 1811 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	+ 16 %	- 4 %
Garten und Freizeitgrundstücke	+ 2 %	- 5 %
Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	- 18 %	- 52 %
Bebaute Grundstücke	- 3 %	+ 10 %
Teileigentum	+ 4 %	+ 37 %
Eigentumswohnungen	- 8 %	+ 2 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	- 13 %	+ 16 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	- 4 %	- 2 %
• Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	- 38 %	- 25 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	- 6 %	- 2 %

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 stieg die Vertragszahl wegen der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebs von 87 um 16% auf 101 Verträge. Die Vertragszahl für Garten- und Freizeitnutzung stieg von 52 auf 53. Trotzdem fiel der Umsatz um 4% bzw. 5%.

Im Teilmarkt „Baureifes Land“ setzte sich der erfreuliche Trend der beiden Vorjahre leider nicht fort. Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze fiel von 97 auf 82. Auch die Anzahl der Gewerbebauplätze sank wieder von 24 auf 14.

Die Zahl der bebauten Grundstücke verlor von dem erreichten hohen Niveau nur ca. 3%. Der Gewinner der beiden Vorjahre, die Ein- und Zweifamilienhäuser fielen von 310 auf 279 Verträge, während die Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser von 57 auf 85 Stück wuchsen.

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

Die Vertragszahl der Eigentumswohnungen fiel vor allem wegen der gegenüber dem Vorjahr fehlenden Verkäufe von neuen Studentenwohnungen um 8% auf 974.

Die weltweite Finanzkrise hat auf dem örtlichen Immobilienmarkt wie schon in den drei 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.

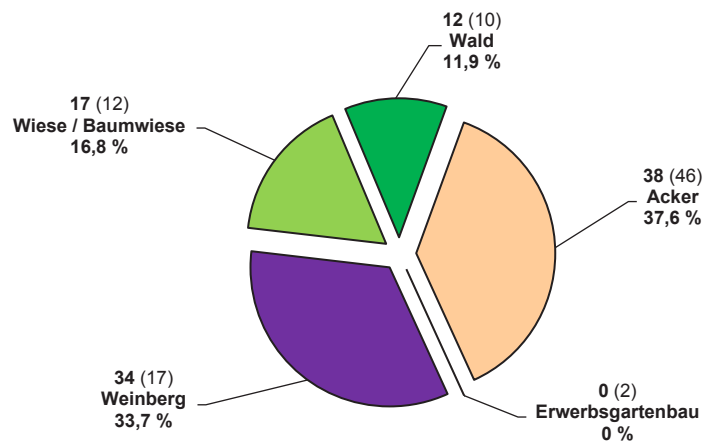
3 Entwicklung in den Teilbereichen

3.1 Unbebaute Grundstücke

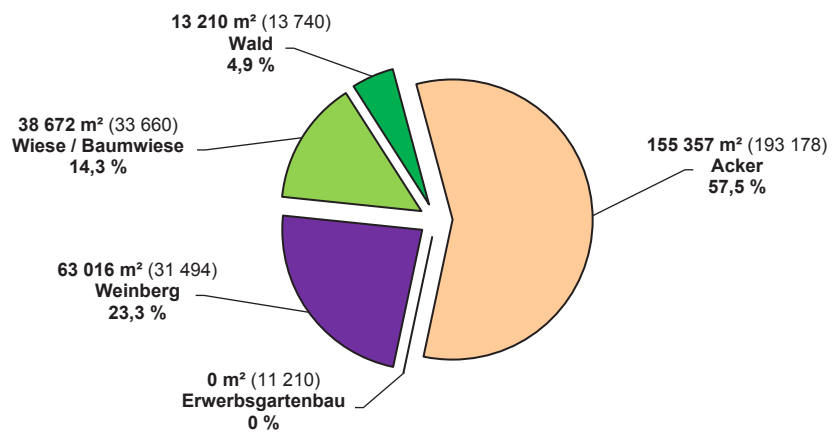
3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

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

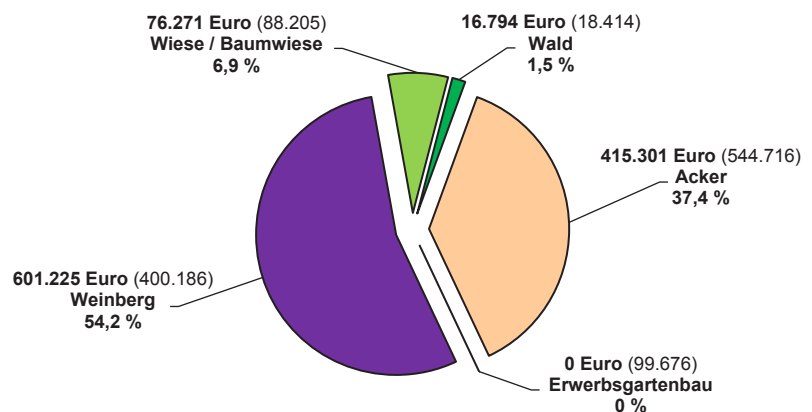
Kaufverträge: 101
(87)



Fläche: 270 255 m²
(283 282 m²)



Umsatz: 1.109.591 Euro
(1.151.197 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus **98** (Vorjahr 115) 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. **21 %** (Vorjahr 8%) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2012	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	- - -	- - -	- - -	- - -	4 (6) Ø 15,2 (14,1) 9,9 - 19,1	- - -	13 (12) Ø 17,5 (13,8) 9,0 - 30,1
Biberach	1 (2) - (2,4) -	1 (-) - -	3 (4) Ø 1,6 (2,5) 1,4 - 2,1	3 (1) Ø 1,3 (-) 1,2 - 1,4	- - -	- - -	2 (2) Ø 6,3 (3,3) -
Böckingen	1 (-) - -	- - -	- (1) - -	- - -	1 (-) - -	- - -	9 (6) Ø 17,9 (19,3) 10,0 - 34,7
Frankenbach	5 (5) Ø 3,2 (2,7) 2,0 - 4,5	1 (-) - -	- (1) - -	- - -	- - -	- (1) - -	2 (2) Ø 10,3 (11,5) -
Horkheim	4 (11) Ø 3,2 (3,7) 2,7 - 4,0	1 (1) - -	2 (-) Ø 3,0 (-) -	- - -	1 (1) - -	- - -	- - -
Kirchhausen	11 (8) Ø 2,1 (1,8) 1,6 - 3,5	- - -	1 (2) - (2,7) -	3 (8) Ø 1,4 (1,3) 1,3 - 1,5	- - -	- - -	1 (4) - (3,2) -
Klingenberg	- (2) - (4,0) -	- - -	- - -	- - -	3 (1) Ø 9,3 (-) 7,5 - 12,3	- - -	2 (1) Ø 10,0 (-) -
Neckargartach	3 (4) Ø 3,1 (2,8) 2,5 - 4,1	3 (-) Ø 1,5 (-) 1,5 - 1,6	1 (2) - (4,5) -	- - -	- - -	- (1) - -	5 (3) Ø 5,2 (3,2) 2,5 - 9,0
Sontheim	3 (6) Ø 4,7 (4,2) 4,5 - 5,2	1 (-) - -	1 (-) - -	- - -	- (7) - (12,8) -	- - -	6 (10) Ø 13,2 (12,2) 9,0 - 19,5

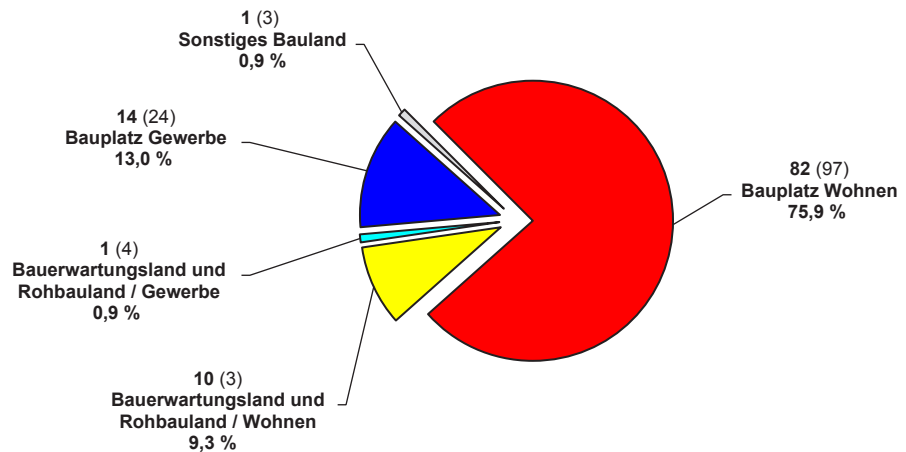
Die Ackerpreise setzen ihren Aufwärtstrend in den günstigeren äußeren Stadtteilen fort.

Das seit Jahren bestehende hohe Preisniveau bei den Gärten hat sich nicht verändert, während sich die Weinbergpreise wieder stabilisiert haben.

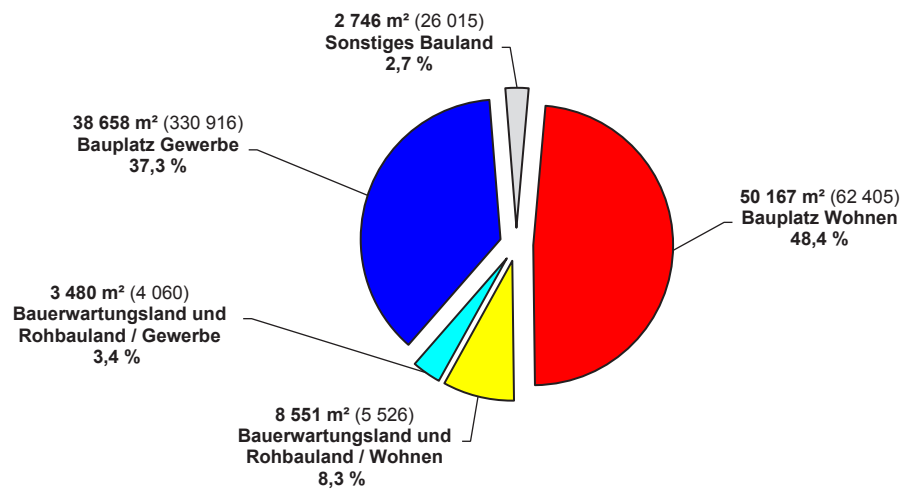
3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

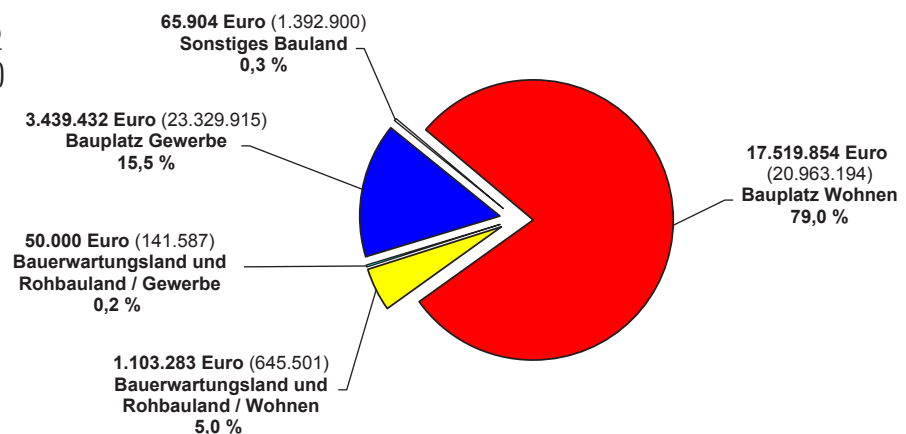
Kaufverträge: 108
(131)



Fläche: 103 602 m²
(428 922 m²)



Umsatz: 22.178.473 Euro
(46.473.097 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus 92 (Vorjahr 121) 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.

2012	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	30 (50) Ø 421 (396) 292 – 554	1 (-) - -	- - -	7 (6) Ø 133 (127) 60 – 200	- (1) - -	- - -
Biberach	4 (4) Ø 218 (206) 185 – 260	- - -	- - -	2 (-) Ø 48 (-) -	- - -	- (1) - -
Böckingen	11 (5) Ø 274 (211) 150 – 355	2 (1) Ø 154 (-) -	- - -	1 (-) - -	- - -	- - -
Frankenbach	7 (9) Ø 279 (248) 184 – 312	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Horkheim	6 (10) Ø 308 (323) 237 – 357	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Kirchhausen	6 (5) Ø 192 (214) 139 – 220	1 (1) - -	- - -	1 (1) - -	- - -	- - -
Klingenberg	2 (5) Ø 263 (244) -	- - -	- - -	- (1) - -	- - -	- - -
Neckargartach	4 (-) Ø 200 (-) 145 – 344	1 (-) - -	2 (1) Ø 58 (-) -	1 (16) - (66) -	- - -	1 (-) - -
Sontheim	2 (4) Ø 355 (311) -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

Von den 72 geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 12 Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. Die Stadt verkaufte 20 Wohnbauplätze. Davon wurden 2 Bauplätze (Vorjahr 2) durch das städti-

sche Wohnungsbauförderprogramm »Junge Familien« gefördert.

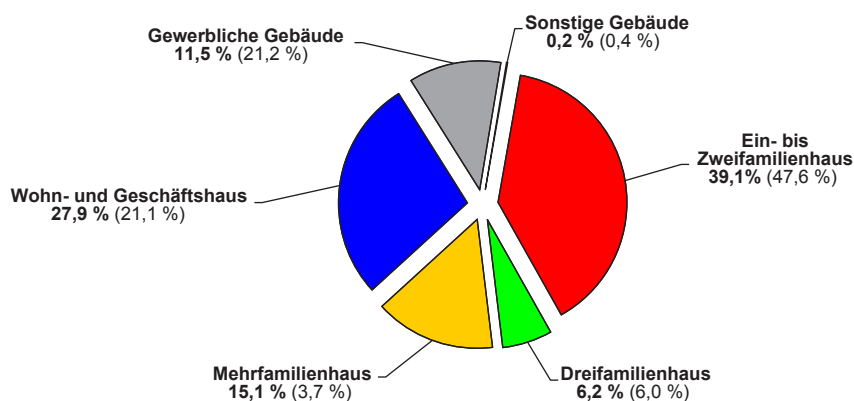
Von den 12 (Vorjahr 24) gewerblichen Bauplätzen wurden 6 von der Stadt verkauft (Vorjahr 14).

3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)

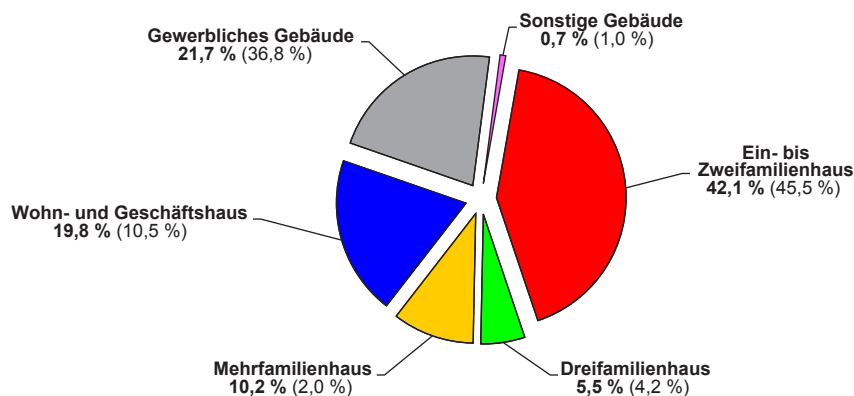
3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

Gebäudeart	Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr)	Umsatz Euro (Vorjahr)	Grundstücksfläche m ² (Vorjahr)
Ein- bis Zweifamilienhaus	279 (310)	60.222.794 (66.580.659)	115 407 (167 920)
Dreifamilienhaus	46 (38)	9.615.000 (8.407.500)	15 053 (15 435)
Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen)	39 (19)	23.320.150 (5.117.666)	27 953 (7 245)
Wohn- /Geschäftshaus	63 (61)	42.936.153 (29.498.667)	54 349 (38 849)
Gewerbliche Gebäude	12 (18)	17.815.330 (29.628.000)	59 698 (135 816)
Sonstige Gebäude	3 (9)	229.000 (529.000)	1 963 (3 875)
Gesamt	442 (455)	154.138.427 (139.761.492)	274 423 (369 140)

Umsatz: 154,138 Mio. Euro
(139,761 Mio. Euro)



Fläche: 274 423 m²
(369 140 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	121 (134)	29.403.113 (36.106.810)	48 953 (82 389)
davon:			
• Einfamilienhaus Neubau	0 (2)	0 (865.000)	0 (793)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	92 (109)	23.310.113 (29.657.310)	39 352 (72 163)
• Dreifamilienhaus gebraucht	29 (23)	6.093.000 (5.584.500)	9 601 (9 433)
Stadtteile gesamt	204 (214)	40.434.681 (38.881.349)	81 507 (100 966)
davon:			
• Einfamilienhaus Neubau	2 (6)	629.280 (1.685.150)	514 (1 620)
• Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	185 (193)	36.283.401 (34.373.199)	75 541 (93 344)
• Dreifamilienhaus gebraucht	17 (15)	3.522.000 (2.823.000)	5 452 (6 002)

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

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

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.

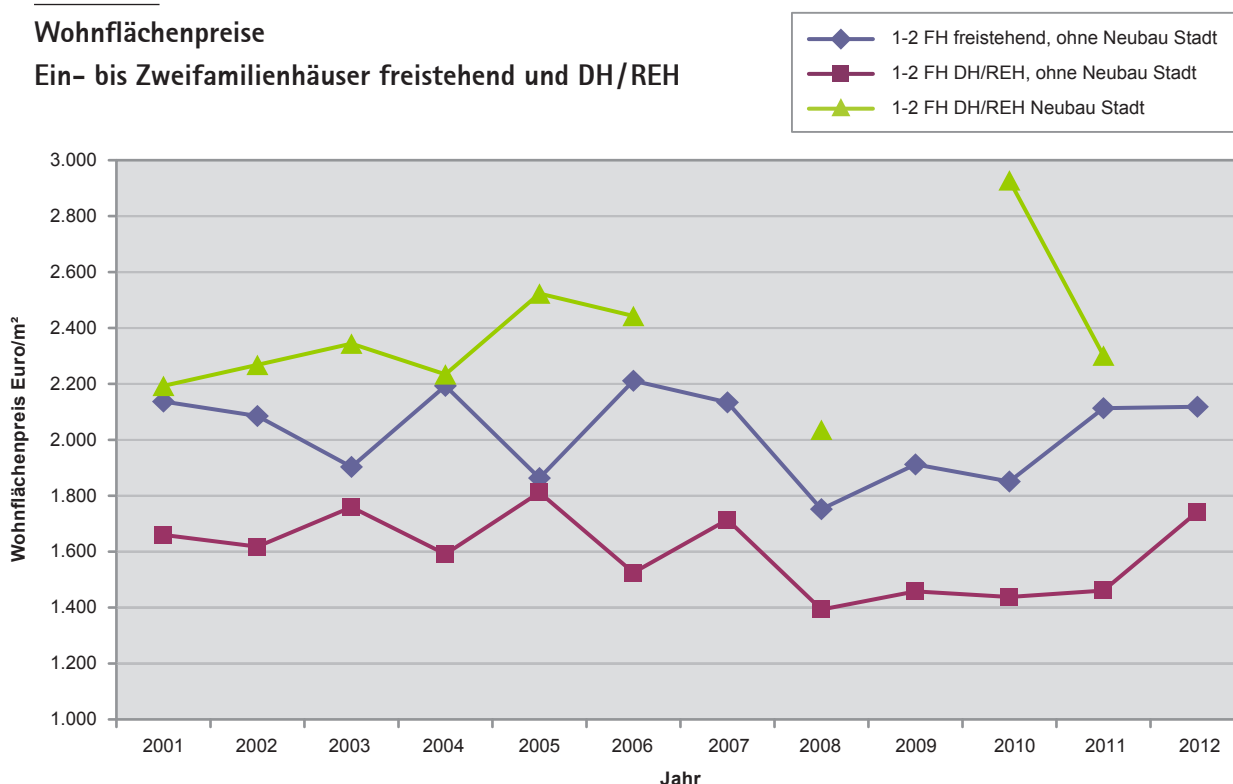
Bei den freistehenden Häusern ist der Wohnflächenpreis trotz deutlich kleinerer Grundstücke annähernd gleichgeblieben.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern wurde wieder das höhere Preisniveau der Jahre 2005 bis 2007 erreicht.

Kernstadt:

Wohnflächenpreise

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



3.2.2.2.2 Stadtteile

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

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

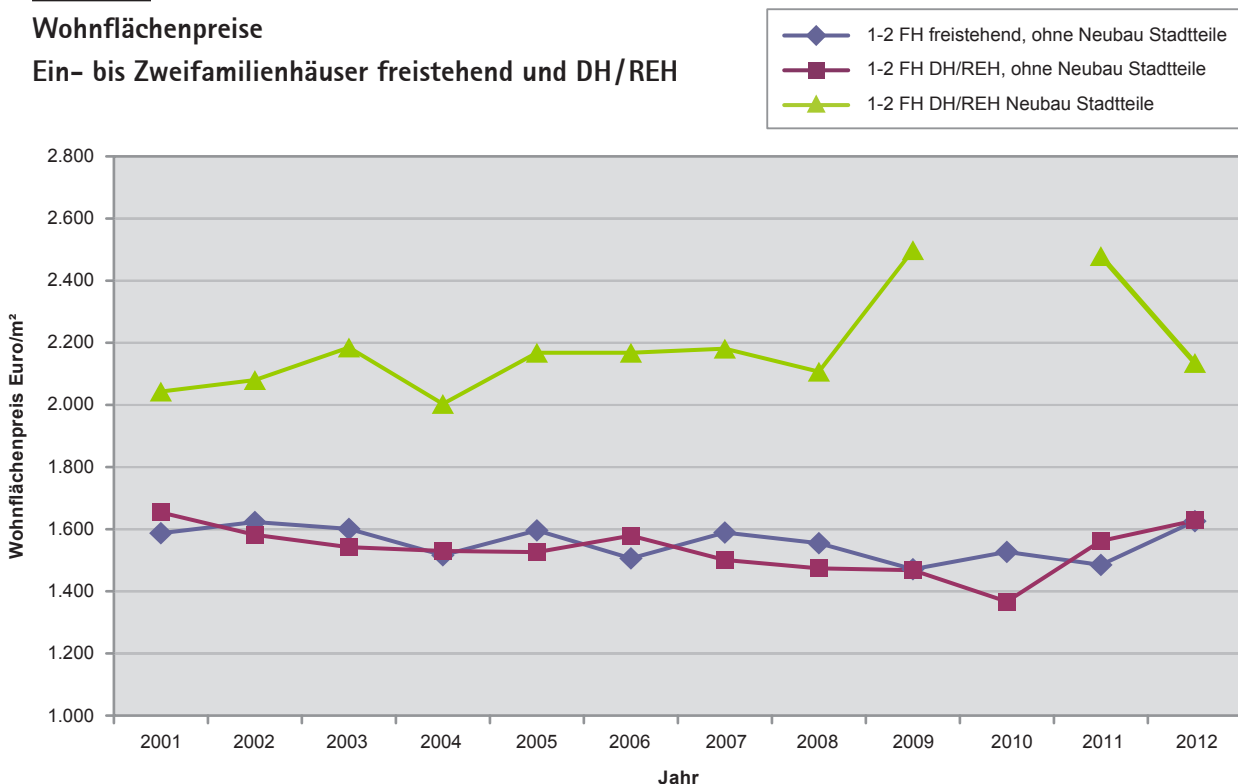
Im nachfolgenden Diagramm sind neben den Wohnflächenpreisen der umseitig genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DHH/REH) angegeben.

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



Nach Normierung sind die Preise bei den gebrauchten Immobilien jeweils deutlich gestiegen. Es fällt auf, dass sich die Wohnflächenpreise im

Gegensatz zur Kernstadt über die ganzen Jahre hinweg annähernd auf demselben Niveau bewegen.

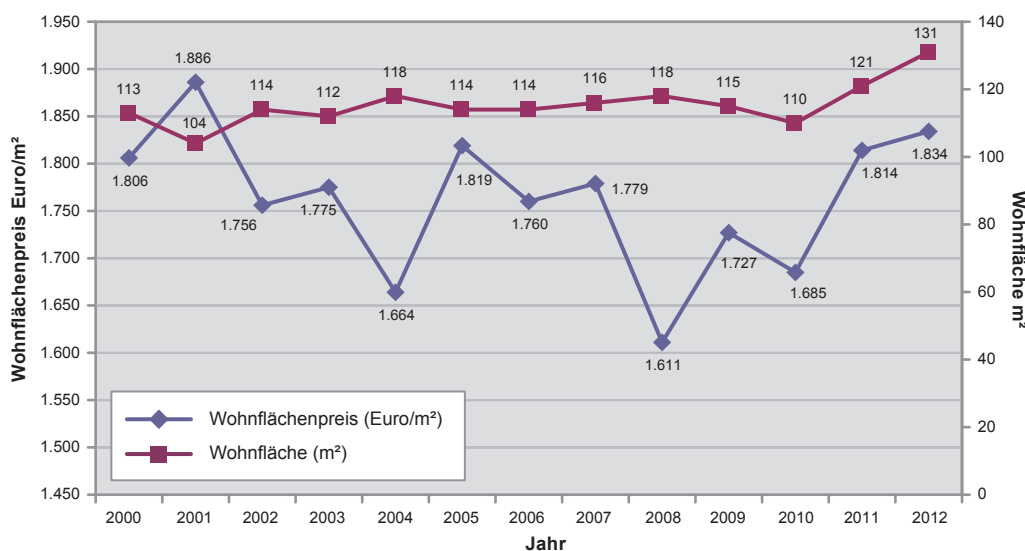
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittspreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

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)	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

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. 1% 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, Instandhaltung, 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 (Definition s. Anlage 2)	Zustand	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	Anzahl Verkäufe
frei- stehendes Einfamilien- haus	1909 - 1928	Mauerwerk verputzt, meist Holzbalkendecke, 1-2-geschossig, ausgebautes Walm-/Mansarddach	mäßig - mittel tw. Garage	mäßig - mittel	in der Kernstadt, mittel	300	95	1.676	<u>160.000,-</u> 2
	1929 - 1935	massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	mittel 1 - 2 Garagen	mäßig	in der Kernstadt, mittel - gut	345	155	1.227	<u>190.000,-</u> 2
	1933 - 1947 (tw. modernisiert)	massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, ausgebautes Sattel-/Walmdach	mittel - gut Garage	mittel - gut	in der Kernstadt, gut	560	140	2.262	<u>318.000,-</u> 3
	1950 - 1956 (tw. modernisiert)	massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/Walmdach	mittel - gut Garage	mittel - gut	in der Kernstadt, gut	570	116	2.785	<u>323.000,-</u> 3
	1961 - 1979	massive Bauweise verputzt, 1-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach, oft UG teilausgebaut, tw. mit Einliegerwohnung	gut 1 - 2 Garagen	mittel - gut	in der Kernstadt, gut - sehr gut	615	197	2.007	<u>394.000,-</u> 5

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (Definition s. Anlage 2)	Zustand	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	Anzahl Verkäufe
frei-stehendes Einfamilienhaus	1966 - 1972	massive Bauweise verputzt, 1-geschossig, tw. ausgebauten Satteldach, tw. Flach-/Pultdach, tw. ausgebauten UG, mit Einliegerwohnung	gut 1 - 2 Garagen (tw. Schwimmbad, Sauna)	mittel - gut	im Osten der Kernstadt, sehr gut	895	219	2.858	$\frac{625.000,-}{3}$
frei-stehendes Einfamilienhaus	bis 1900	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, tw. mit ausgebautem Satteldach	einfach	mäßig	innere Stadtteile, einfach-mittel	160	80	1.032	$\frac{83.000,-}{2}$
			einfach - mittel	mäßig	innere Stadtteile, einfach-mittel	285	70	1.578	$\frac{110.000,-}{2}$
	1911 - 1912	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. mit ausgebautem Satteldach	einfach Garage	mäßig	innere Stadtteile, mittel	365	130	1.345	$\frac{175.000,-}{2}$
	1928 - 1938	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-2-geschossig, mit ausgebautem Satteldach	einfach Garage	mäßig - mittel	innere Stadtteile, mittel - gut	345	103	1.362	$\frac{140.000,-}{2}$
	1954 - 1957	massives Mauerwerk verputzt, 1-geschossig, mit ausgebautem Satteldach	mittel Garage	mittel	innere Stadtteile, mittel - gut	455	118	1.775	$\frac{209.000,-}{2}$
			mittel tw. mit Einliegerwohnung, Garage	mäßig - mittel	innere Stadtteile, mittel - gut	700	107	2.240	$\frac{240.000,-}{2}$
	1962 - 1975 modernisiert	massive Bauweise, 1-geschossig, mit ausgebautem Satteldach	mittel - gut Garage	gut	innere Stadtteile, mittel - gut	560	151	1.910	$\frac{288.000,-}{3}$

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (Definition s. Anlage 2)	Zustand	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	
frei-stehendes Einfamilienhaus	1991 - 1999	massive Bauweise, 1-geschossig, mit ausgebautem Satteldach	gut - sehr gut Garage	gut - sehr gut	innere Stadtteile, mittel - gut	645	169	2.965	$\frac{501.000,-}{2}$
frei-stehendes Einfamilienhaus	1933 - 1952	einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. mit ausgebautem Satteldach	einfach - mittel	mäßig	äußere Stadtteile, einfach	290	104	1.032	$\frac{107.000,-}{3}$
	1954 - 1966	massive Bauweise, 1-2-geschossig, mit ausgebautem Satteldach	mittel Garage	mittel	äußere Stadtteile, mittel	530	123	1.852	$\frac{228.000,-}{2}$
	1999 - 2006	massive Bauweise, 1-geschossig, mit ausgebautem Satteldach	mittel - gut Garage	gut - sehr gut	äußere Stadtteile, gut - sehr gut	570	180	2.197	$\frac{395.000,-}{2}$

Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenhaus	1922 - 1930 (teil-modernisiert) (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, meist 2-geschossig, ausgebautes Sattel-/Walmdach	mittel tw. Garage	mittel	in der Kernstadt, mittel - gut	230	105	1.407	$\frac{148.000,-}{5}$
	1955 - 1963 (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel tw. Garage	mittel	in der Kernstadt, mittel - gut	180	105	1.474	$\frac{156.000,-}{2}$
	1924 - 1930 (teil-modernisiert) (Doppelhaus)	massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Walmdach	gut tw. Carport	gut	in der Kernstadt, mittel	330	149	1.444	$\frac{215.000,-}{2}$
	1980 (Doppelhaus)	massive Bauweise, Stahlbetondecken 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	gut Garage	mittel	in der Kernstadt, gut	255	112	2.085	$\frac{232.000,-}{2}$

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (Definition s. Anlage 2)	Zustand	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	Anzahl Verkäufe
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1957 - 1973 (Doppelhaus)	massive Bauweise, tw. gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, meist ausgebautes Satteldach	mittel – gut Garage	noch mittel	in der Kernstadt, gut	365	137	1.737	$\frac{237.000,-}{5}$
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	bis 1928 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	einfach – mittel keine Garage	mäßig	innere Stadtteile, mittel – einfach	120	80	1.017	$\frac{81.000,-}{3}$
	modernisiert	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	einfach – mittel tw. Garage	mittel – mäßig	innere Stadtteile, mittel	190	94	1.295	$\frac{122.000,-}{5}$
			mittel tw. Garage	gut	innere Stadtteile, mittel	170	100	1.513	$\frac{151.000,-}{2}$
	1936 - 1952 (Doppelhaus) tw. modernisiert	einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach	mittel Garage	mittel	innere Stadtteile, mittel	390	81	1.805	$\frac{146.000,-}{4}$
	1957 - 1959 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel – einfach tw. Garage	mittel – mäßig	innere Stadtteile, mittel	400	92	1.630	$\frac{150.000,-}{2}$
	1960 - 1965 (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach	mittel Garage	mäßig	innere Stadtteile, mittel	255	100	1.495	$\frac{150.000,-}{2}$
	1969 - 1970 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach	mittel Garage	mäßig	innere Stadtteile, mittel – gut	450	164	1.222	$\frac{200.000,-}{2}$
	1969 - 1970 (Reihenmittelhaus) modernisiert	massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	gut Garage	gut	innere Stadtteile, gut	345	132	2.035	$\frac{269.000,-}{2}$

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (Definition s. Anlage 2)	Zustand	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	Anzahl Verkäufe
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1971 - 1978 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus) tw. modernisiert	massive Bauweise, 1-2-geschossig, als Flachdach oder Satteldach meist ausgebaut	mittel - gut Garage	mittel - gut	innere Stadtteile, gut - mittel	330	136	1.784	$\frac{243.000,-}{3}$
	modernisiert		gut Garage	gut	innere Stadtteile, gut	430	135	2.184	$\frac{295.000,-}{2}$
	2002 - 2003 (Reiheneckhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, als Pultdach oder ausgebautes Satteldach	gut Garage	gut - sehr gut	innere Stadtteile, mittel	215	97	2.408	$\frac{234.000,-}{2}$
	2004 - 2009 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, als Pultdach oder ausgebautes Satteldach	gut Garage	sehr gut	innere Stadtteile, gut - mittel	275	137	2.248	$\frac{308.000,-}{2}$
Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus	1967 - 1970 (Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach meist ausgebaut	mittel Garage	mäßig - mittel	äußere Stadtteile, mittel	370	114	1.486	$\frac{169.000,-}{2}$
	1967 - 1970 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus) modernisiert	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach meist ausgebaut	mittel - gut Garage	mittel - gut	äußere Stadtteile, mittel - gut	285	99	2.019	$\frac{200.000,-}{2}$
	1977 - 1985 (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Satteldach ausgebaut	gut Garage	mittel - gut	äußere Stadtteile, gut	210	133	1.507	$\frac{200.000,-}{2}$
Zweifamilienhaus	1955 - 1956 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. Wiederaufbau, tw. ausgebautes Satteldach, gemeinsame Mittelwand bei Doppelhaus	gut 1 - 2 Garagen	mittel	in der Kernstadt, mittel	340	118	1.569	$\frac{185.000,-}{3}$

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (Definition s. Anlage 2)	Zustand	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstückgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	
Zwei-familienhaus	1938 - 1954 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel-/ Walmdach, gemeinsame Mittelwand bei Doppelhaus	mittel - gut 1 - 2 Garagen	mittel	in der Kernstadt , einfach - mittel	480	161	1.440	<u>232.000,-</u> 2
	1951 - 1954 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel - gut 1 - 2 Garagen	mittel - gut	in der Kernstadt , mittel - gut	600	145	1.811	<u>263.000,-</u> 2
	1965 - 1977 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. mit ausgebautem Satteldach	mittel 1 - 2 Garagen	mittel	in der Kernstadt , gut	740	197	1.525	<u>300.000,-</u> 2
Zwei-familienhaus	bis 1910 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel- dach	einfach	mäßig - schlecht	innere Stadtteile , einfach - mittel	170	130	635	<u>83.000,-</u> 2
	1922 - 1927 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel- dach	mittel	mäßig	innere Stadtteile , mittel	320	140	1.061	<u>149.000,-</u> 2
	1932 - 1937 (freistehendes Haus)	massives Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig ausgebautes Satteldach oder Walmdach	mittel 1 - 2 Garagen	mäßig	innere Stadtteile , einfach - mittel	590	158	1.160	<u>183.000,-</u> 2
	1952 - 1960 (freistehendes Haus/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel- dach	mittel 1 - 2 Garagen	mittel - mäßig	innere Stadtteile , mittel	395	129	1.552	<u>199.000,-</u> 4
	modernisiert		mittel - gut 1 - 2 Garagen	mittel - gut	innere Stadtteile , mittel	590	171	1.628	<u>278.000,-</u> 2

Haustyp	Baujahr	Bauart	Gebäudeausstattung (Definition s. Anlage 2)	Zustand	Wohnlage (s. Anlage 3)	durchschnittliche Werte:			Richtpreis (Euro)
						Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Euro/m ² Wohnfläche	Anzahl Verkäufe
Zweifamilienhaus	1953 - 1960 (freistehendes Haus)	massives Mauerwerk, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach	mittel - einfach 1 - 2 Garagen	mäßig	äußere Stadtteile, mittel - gut	550	110	1.440	<u>158.000,-</u> 2
	modernisiert		mittel - gut 1 - 2 Garagen	gut	äußere Stadtteile, mittel - gut	540	152	1.754	<u>267.000,-</u> 2

Dreifamilienhaus	1949 - 1955 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, tw. Wiederaufbau, gemeinsame Mittelwand 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautes Dachgeschoss	einfach keine Garage	mäßig	in der Kernstadt, mittel	155	133	914	<u>122.000,-</u> 2
	1891 - 1953 (Doppelhaus)	einfaches Mauerwerk, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautes Dachgeschoss	mittel 1 Carport	mäßig - mittel	in der Kernstadt, mittel	245	147	1.155	<u>170.000,-</u> 2
	1948 (teilmod.) - 1968 (Doppelhaus)	massive Bauweise, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautes Dachgeschoss	mittel 1 Garage	mittel	in der Kernstadt, mittel - gut	370	210	1.272	<u>267.000,-</u> 4
	1934 - 1956 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautes Dachgeschoss	mittel 1-2 Garagen	mäßig - mittel	in der Kernstadt, mittel - gut	465	200	1.497	<u>300.000,-</u> 4
Dreifamilienhaus	bis 1952 (freistehendes Haus)	einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautes Dachgeschoss	einfach - mittel Garage	mäßig	innere Stadtteile, einfach - mittel in Böckingen	195	194	719	<u>139.000,-</u> 3
	1967 - 1971 (freistehendes Haus) tw. modernisiert	massive Bauweise, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautes Dachgeschoss	mittel 1-2 Garagen	mittel	innere Stadtteile, mittel	480	251	1.203	<u>302.000,-</u> 3

3.2.2.5 Faktoren für die Marktanpassung der berechneten Sachwerte der Ein- bis Dreifamilienhäuser

3.2.2.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienten die Bodenrichtwerte vom 1.1.2011.

Entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung (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.

- **Grundstücksgrößenumrechnungstabelle**

(erforderliche Daten nach § 9 ImmoWertV)

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	

- **GFZ-Umrechnungstabelle**

(erforderliche Daten nach § 9 ImmoWertV)

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

- **Eingesetzte Normalherstellungskosten**

Pro m² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Ausstattung nach NHK 2000, jedoch ohne Baden-Württemberg-Zuschlag und ohne Einspannerzuschlag bei den Dreifamilienhäusern.

Ansatz Zweifamilienhäuser wie Einfamilienhäuser, aber mit Zu- und Abschlägen wie Mehrfamilienhäuser.

- **Wertminderung wegen Alters**

(siehe Anlage 1)

Maßgebend für die anzusetzende Alterswertminderung ist nicht das tatsächliche Baujahr, sondern ein wegen durchgeführter Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltungen berechnetes fiktives Baujahr. Daraus ergibt sich in Abhängigkeit von der je nach Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer die verbleibende Restnutzungsdauer.

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

- **Definition der Gebäudeausstattung**

(siehe Anlage 2)

- **Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn**

(siehe Anlage 3)

3.2.2.5.2 Faktoren für die Marktanpassung der berechneten Sachwerte

(erforderliche Daten nach § 9 ImmoWertV)

Die unter 3.2.2.5.1 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:

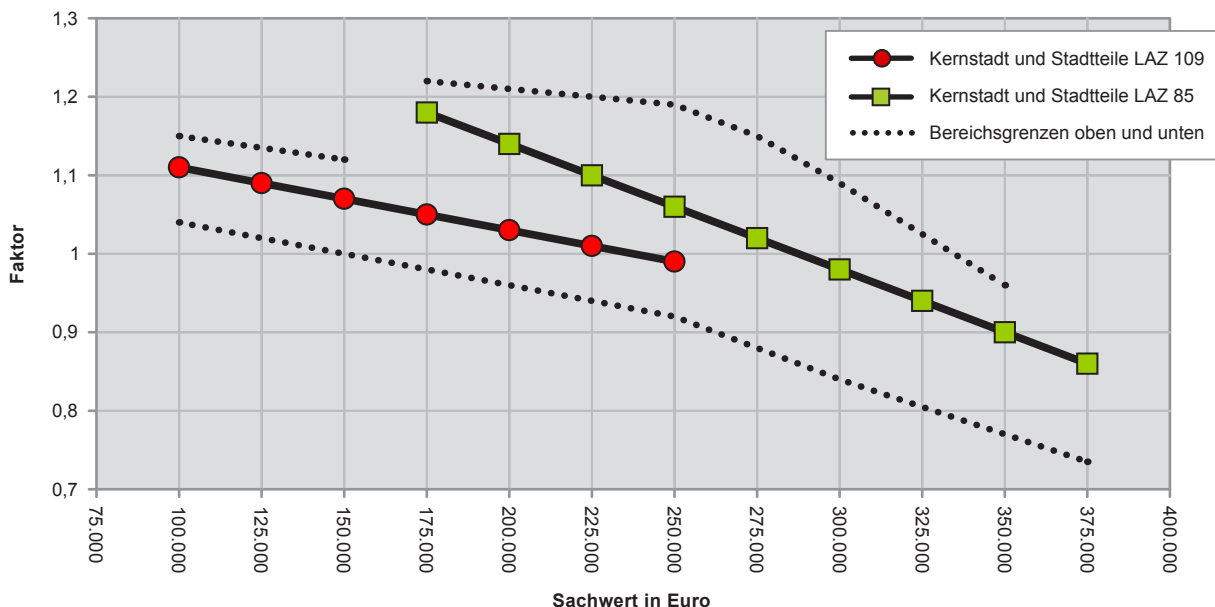
berechneter Sachwert x Faktor = Verkehrswert

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. 33) 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

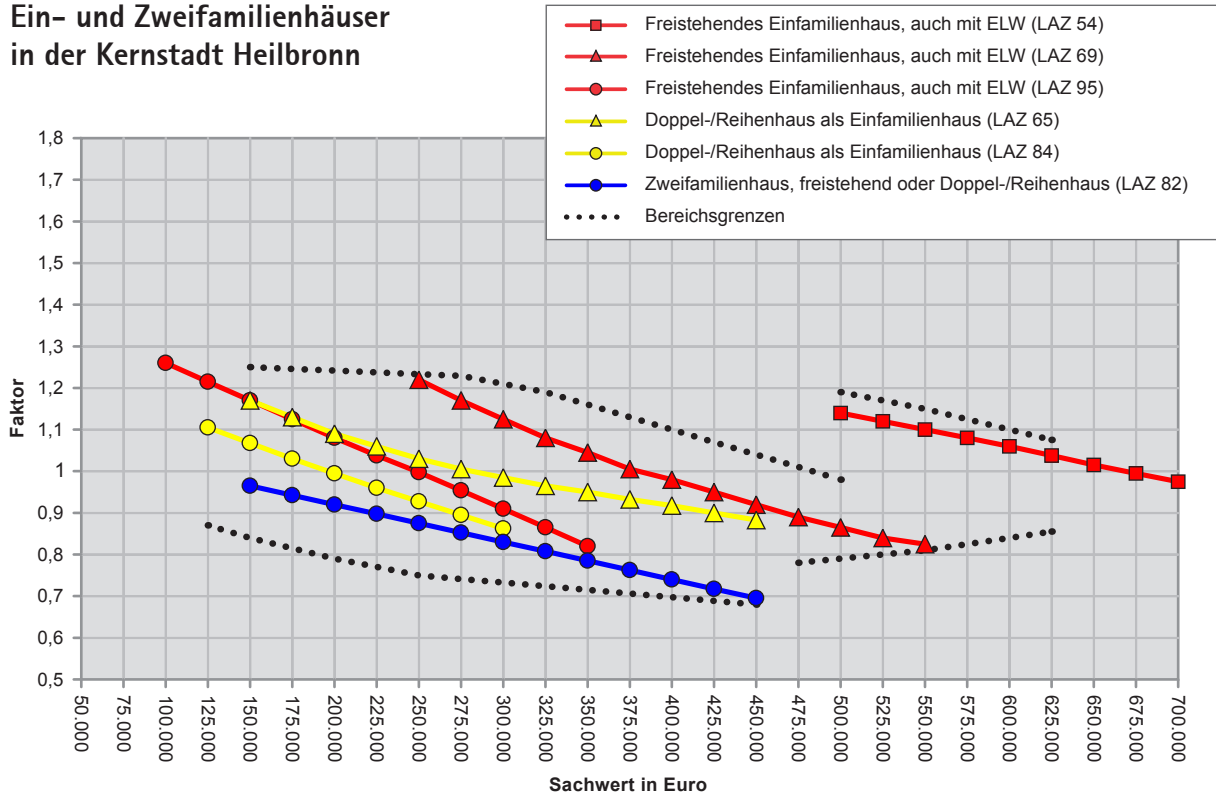
freistehend oder als Doppel-/Reihenhaus



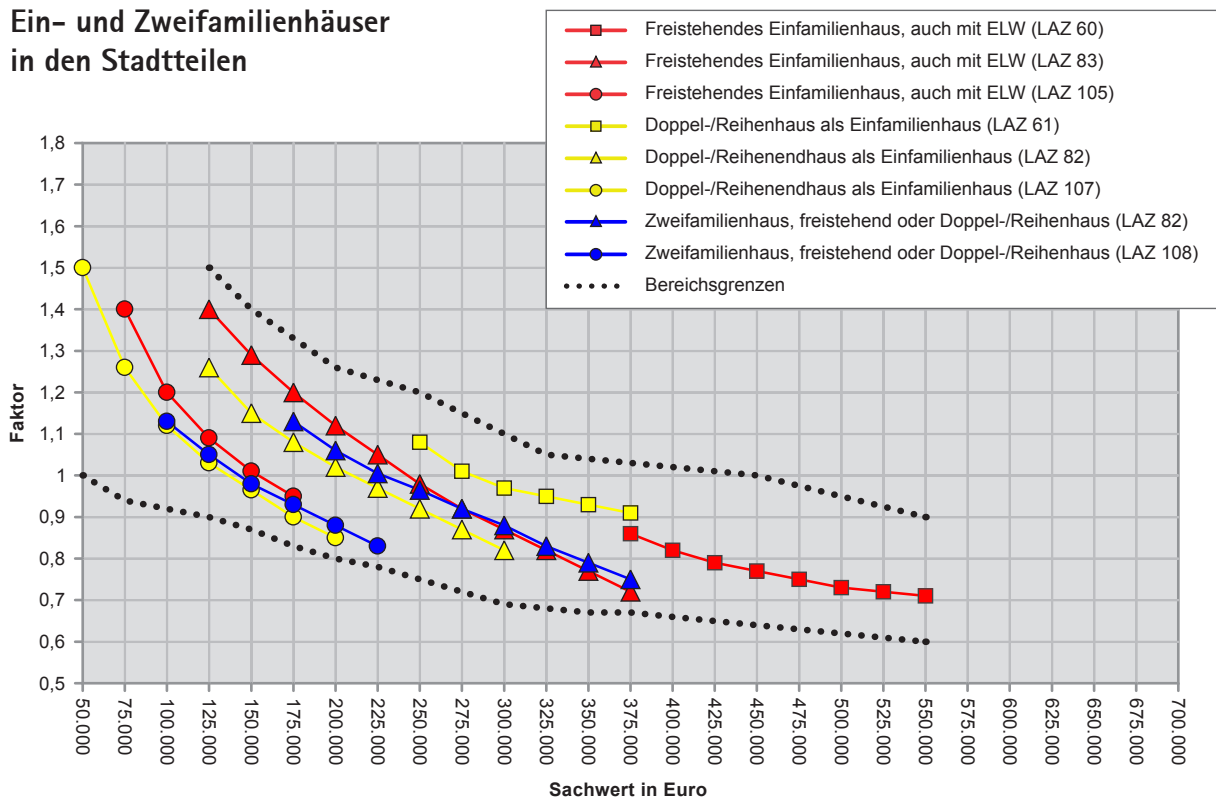
Wie im Vorjahr waren keine signifikanten Unterschiede zwischen Kernstadt und Stadtteilen erkennbar, deshalb konnten die 3-FH-Werte jeweils zusammengefasst und für zwei LAZ-Zahlen dargestellt werden.

Im Gegensatz zum Vorjahr wurden keine höherwertigeren Objekte im Sachwertbereich größer 375.000,- Euro verkauft. Nach Normierung liegen die Faktoren im dargestellten Sachwertbereich um ca. 5 bis 10 Prozentpunkte über den Vorjahreswerten.

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« (Summe aus Lage, Ausstattung, Zustand; Einzelwert \triangleq Schulnote x 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 Faktor!

Kernstadt:

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

Folgende Abhängigkeiten sind wie im Vorjahr 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 etwas über dem Niveau des Vorjahres.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind die Faktoren nur im oberen Preissegment zwischen 550.000,- und 700.000,- Euro Sachwert ganz erheblich um bis zu 10 Prozentpunkte gestiegen.

Die Kurvenverläufe bei den Doppel-/Reihenhäusern liegen ebenfalls um durchschnittlich ca. 10 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.

Die Kurve bei den Zweifamilienhäusern verläuft steiler, aber unter Berücksichtigung der niedrigeren LAZ-Zahl auf dem Niveau des Vorjahres.

Nur die Faktoren der Zweifamilienhäuser sind insgesamt deutlich um durchschnittlich ca. 10 Prozentpunkte gestiegen.

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	30 (10)	19.277.150,- (2.167.166,-)	15 773 (2 617)
Stadtteile	9 (9)	4.043.000,- (2.950.500,-)	12 180 (4 628)
Stadtkreis gesamt	39 (19)	23.320.150,- (5.117.666,-)	27 953 (7 245)

3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser (4 – 8 Wohneinheiten) inklusive Bodenanteil nach Lage und Baujahrenbereich

Wohnlage	Baujahr Ausstattung Instandhaltung	Zahl der Fälle	Spanne m ² Wohnfläche Mittelwert	Spanne Euro/m ²	Mittelwert Euro/m ² Wohnfläche
Kernstadt einfach - mittel	1907 - 1958 einfache - mittlere Ausstattung, ca. 10% der Wohnungen mit Garage, mäßige Instandhaltung	4	235 - 455 Ø 340	606 - 807	720,-
Kernstadt einfach	1951 - 1956 mittlere - gute Ausstattung, ca. 20% der Wohnungen mit Garage, mittlere - gute Instandhaltung	2	395 - 580 Ø 490	(-)	925,-
Kernstadt mittel	1949 - 1963 mittlere Ausstattung, ca. 25% der Wohnungen mit Garage, mittlere Instandhaltung	7	275 - 475 Ø 365	961 - 1.181	1.050,-
Kernstadt mittel - gut	1949 - 1963 mittlere - gute Ausstattung, ca. 35% der Wohnungen mit Garage, mittlere - gute Instandhaltung	2	245 - 295 Ø 270	(-)	1.298,-

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

haltung, 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	48 (41)	32.681.153,- (24.441.667,-)	31 350 (26 964)
Stadtteile	15 (20)	10.255.000,- (5.057.000,-)	22 999 (11 885)
Stadtkreis gesamt	63 (61)	42.936.153,- (29.498.667,-)	54 349 (38 849)

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	6 (5)	8.484.680,- (5.830.000,-)	24 665 (40 930)
Stadtteile	6 (13)	9.330.650,- (23.798.000,-)	35 033 (94 886)
Stadtkreis gesamt	12 (18)	17.815.330,- (29.628.000,-)	59 698 (135 816)

3.2.6 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und gewerbliche Gebäude

3.2.6.1 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 dienten die Bodenrichtwerte vom 01.01.2011.

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 3.2.2.6.1.

- **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. 11-27 Euro, durchschnittlich ca. 18 Euro, bei rein gewerblicher Nutzung (Produktion, Dienstleistung) 7 - 16 Euro.

- **Mieten:** (siehe Anlage 4)

3.2.6.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (erforderliche Daten nach § 9 ImmoWertV)

Die Liegenschaftszinsen (LiZi) für Eigentumswohnungen wurden für den Wohnflächenbereich < 40 m² direkt aus Kaufpreisen und für die restlichen Wohnflächenbereiche wieder aus Gutachten des Gutachterausschusses entnommen, deren festgestellte Verkehrswerte direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wurden. Deutlich sichtbar ist die Abhängigkeit des LiZi von der Wohnfläche. Je kleiner die Wohnfläche, desto höher ist der LiZi. Die LiZi sind nur im kleinsten Wohnflächenbereich < 40 m² wieder gestiegen, aber bei den gefragteren Wohnungsgrößen zwischen 60 m² und 120 m² um bis zu 5% gesunken. Die restlichen Bereiche blieben stabil.

Die Auswertung der Drei- und Mehrfamilienhäuser ergab nur in der Kernstadt Veränderungen. Bei

deutlich höheren Verkaufszahlen sank der LiZi hier noch einmal um 5-10%, 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 ebenfalls um 4-10%. Objekte mit Gaststätte, für die letztmals 2009 ein LiZi von 6,4 ermittelt worden war, erreichen aktuell einen Wert von 3,9, allerdings für wesentlich kleinere Objekte in besserer Lage nur in der Kernstadt.

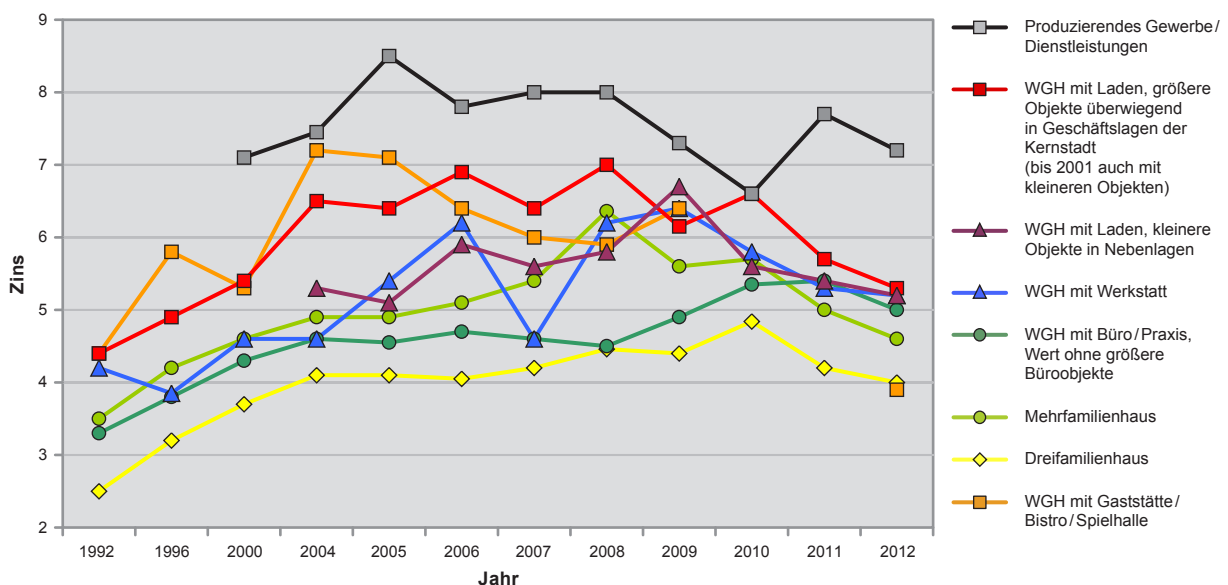
Bei den reinen Geschäftshäusern ist keine Veränderung zu erkennen. Dies gilt nach Normierung wegen besserer Lage und kürzerer Restnutzungsdauer auch für das Gewerbe.

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 (Vorjahr)	Spanne (Vorjahr)	Mittel (Vorjahr)
Eigentumswohnung								
bis 40 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile)	49 (43)	49 (43)	3,5 - 6,9 (3,2 - 7,65)	5,7 (5,1)	- -	- -
40 - 59 m ² Wohnfläche			44 (50)	44 (50)	4,1 - 5,2 (4,2 - 5,4)	4,8 (4,8)	- -	- -
60 - 79 m ² Wohnfläche			34 (36)	34 (36)	3,4 - 4,5 (3,7 - 4,4)	3,8 (4,0)	- -	- -
80 - 109 m ² Wohnfläche			42 (39)	42 (39)	3,2 - 3,9 (3,5 - 4,1)	3,7 (3,8)	- -	- -
ab 110 m ² Wohnfläche			43 (54)	43 (54)	3,3 - 3,5 (3,2 - 3,8)	3,4 (3,4)	- -	- -
Dreifamilienhaus								
130 - 315 m ² Wohnfläche (150 - 265 m ² Wohnfläche)	-	Kernstadt (Kernstadt)	15 (15)	29 (31)	2,2 - 5,9 (2,9 - 5,2)	3,7 (4,1)	10,6 - 20,4 (11,4 - 21,4)	15,7 (15,9)
175 - 295 m ² Wohnfläche (165 - 320 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	8 (8)	34 (36)	3,4 - 5,8 (3,8 - 5,2)	4,6 (4,5)	9,2 - 20,3 (11,9 - 19,2)	14,6 (14,5)
Mehrfamilienhaus								
235 - 2 555 m ² Wohnfläche (260 - 370 m ² Wohnfläche)	-	Kernstadt (Kernstadt)	18 (6)	27 (26)	2,9 - 6,3 (4,0 - 6,4)	4,5 (4,7)	9,7 - 16,9 (8,7 - 14,8)	13,2 (12,5)
330 - 735 m ² Wohnfläche (260 - 870 m ² Wohnfläche)		Stadtteile (Stadtteile)	2 (5)	25 (35)	4,9 - 5,7 (5,0 - 5,8)	5,3 (5,4)	11,2 - 11,5 (10,6 - 13,4)	11,4 (12,4)
Wohn- und Geschäftshaus								
- mit Büro/Praxis 175 - 1 060 m ² Wohn-/Nutzfl. (180 - 2 115 m ² Wohn-/Nutzfl.)	53 - 80 (19 - 49)	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile)	5 (6)	35 (27)	4,2 - 5,5 (4,6 - 7,5)	5,0 (5,4)	11,9 - 15,7 (9,5 - 15,3)	14,0 (12,0)
- mit Werkstatt/Lager 195 - 540 m ² Wohn-/Nutzfl. (205 - 250 m ² Wohn-/Nutzfl.)	12 - 29 (22 - 53)	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile)	3 (3)	22 (19)	3,5 - 4,9 (4,5 - 6,3)	4,1 (5,3)	10,7 - 16,2 (10,2 - 13,6)	12,6 (12,0)
255 - 670 m ² Wohn-/Nutzfl. (550 - 700 m ² Wohn-/Nutzfl.)	49 - 76 (52 - 74)	Kernstadt und Stadtteile (in Gewerbegebieten)	3 (2)	31 (34)	5,5 - 7,1 (6,5 - 7,7)	6,3 (7,1)	10,2 - 13,1 (10,0 - 11,0)	11,4 (10,5)
- mit Gaststätte 210 - 310 m ² Wohn-/Nutzfl.	32 - 61	Kernstadt, keine Geschäftslage	4	28	3,0 - 5,7	3,9	11,2 - 16,4	14,5
- mit Laden 275 - 1 300 m ² Wohn-/Nutzfl. (160 - 1 570 m ² Wohn-/Nutzfl.)	41 - 89 (36 - 76)	Kernstadt, Innenstadt ohne Geschäftslage la + lb (Kernstadt, Innenstadt ohne Geschäftslage la + lb)	6 (5)	24 (25)	3,8 - 5,9 (4,1 - 6,9)	5,3 (5,7)	11,1 - 13,4 (10,5 - 12,9)	12,0 (11,5)
255 - 745 m ² Wohn-/Nutzfl. (205 - 565 m ² Wohn-/Nutzfl.)	11 - 39 (25 - 46)	Kernstadt Außen und Stadtteile (Kernstadt Außen und Stadtteile)	7 (7)	24 (24)	3,4 - 6,8 (4,2 - 7,0)	5,2 (5,4)	8,3 - 12,6 (9,1 - 14,2)	10,7 (11,6)
Geschäftshaus								
- mit Büro 245 - 790 m ² Nutzfläche (725 - 1 990 m ² Nutzfläche)	100 (100)	Kernstadt und Stadtteile (in Gewerbegebieten)	2 (2)	28 (55)	6,2 - 6,3 (5,0 - 7,2)	6,25 (6,1)	8,3 - 12,9 (11,6 - 15,9)	10,6 (13,75)
- mit Laden /tw. Büro (265 - 2 675 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt, Innenstadt ohne Geschäftslage la + lb)	(4)	(21)	(5,9 - 8,3)	(7,3)	(8,6 - 12,5)	(10,4)
(765 - 4 340 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt Außen und Stadtteile)	(2)	(39)	(6,1 - 6,5)	(6,3)	(9,6 - 13,4)	(11,5)
Gewerbe								
- Dienstleister/Produktionsbetriebe 455 - 11 800 m ² Nutzfläche (425 - 7 660 m ² Nutzfläche)	100 (100)	Kernstadt und Stadtteile (Stadtteile)	6 (8)	25 (31)	6,0 - 8,5 (6,5 - 9,6)	7,2 (7,7)	9,2 - 12,0 (8,1 - 12,0)	10,2 (9,85)

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

3.2.6.3 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 21 Jahren ist in allen Teilbereichen bis zum Jahr 2002 der Trend kontinuierlich steigender Liegenschafts-

zinsen ablesbar, die sich allgemein ab dem Jahr 2003 in einem jeweils engen Korridor seitwärts bewegen und bis 2010 überwiegend stagnierten.

Im Jahr 2012 hat sich der Trend des Vorjahres 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.

3.3 Sondereigentum

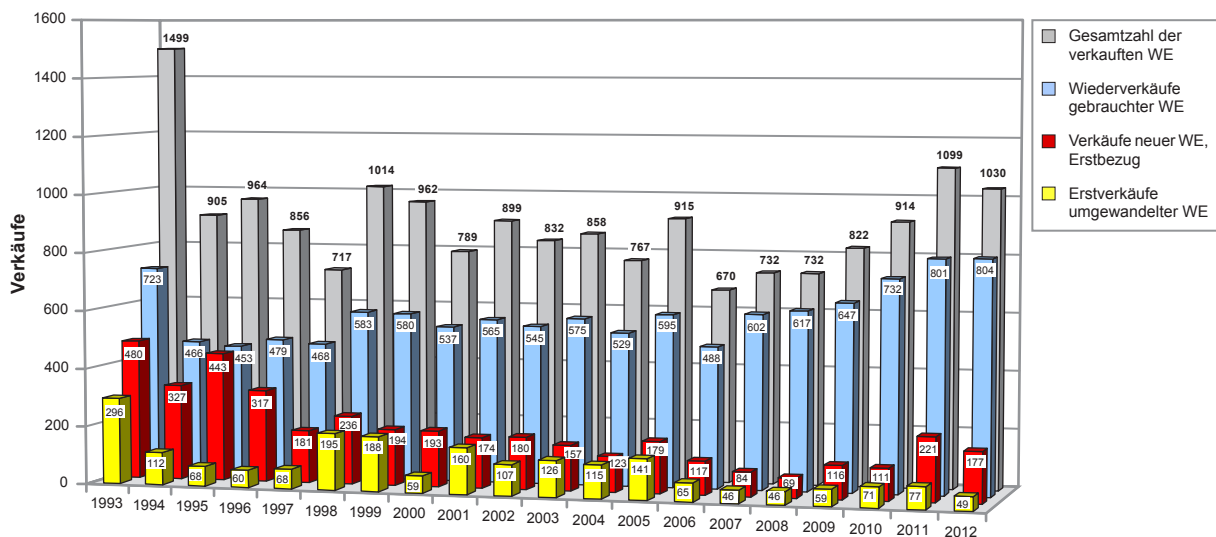
3.3.1 Wohnungseigentum

3.3.1.1 Allgemeines

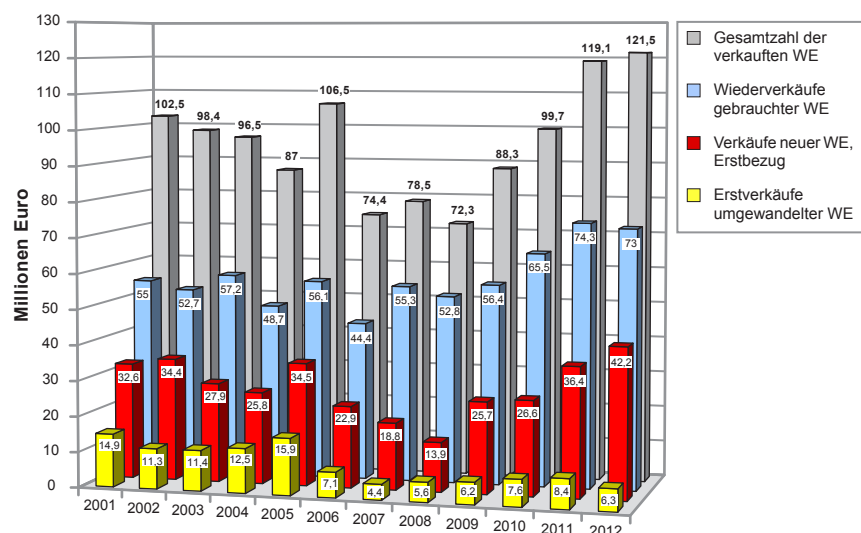
Im Jahr 2012 wurden in den 974 verwertbaren Verträgen 1 030 (Vorjahr 1 099) Wohnungen verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von 6,3%. Während der Wiederverkauf mit 804 Wohnungen annähernd stagnierte, fielen die Erstverkäufe umgewandelter Wohnungen um ca. 36% auf 49 und der Erstverkauf neuer Wohnungen um 20% auf 177 verkaufte Wohnungen.

Verantwortlich für den Rückgang der Neubauwohnungen ist der fast vollständige Wegfall des im Vorjahr boomenden Segments der Studentenwohnungen, deren Zahl von 84 auf 3 sank. Trotz der geringeren Wohnungszahl stieg der Umsatz um 2% auf 121,5 Millionen Euro.

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



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



3.3.1.2 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

3.3.1.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise nach Baujahr und Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der neuen 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 – 2009	
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.

813 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.

Eigentumswohnungen (WE)
Durchschnittliche Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2012

Füllschema der Zeilen:

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

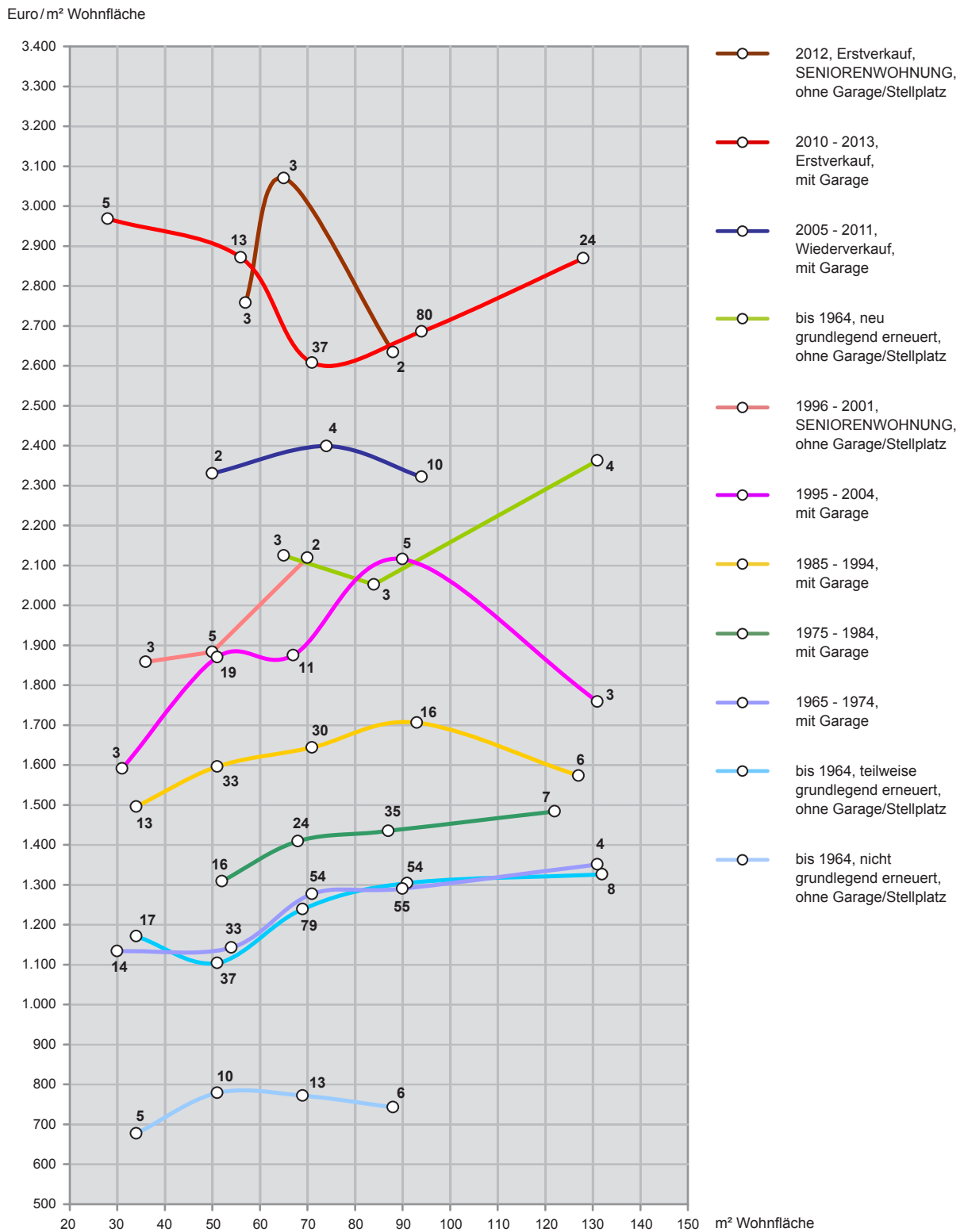
Wohnfläche m ²	Baujahr bis 1964		Baujahr 1965 - 1974	Baujahr 1975 - 1984	Baujahr 1985 - 1994	Baujahr 1995 - 2004	Baujahr 2005 - 2011	Baujahr 2010 - 2013	SENIOREN-WOHNANLAGE	
	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	WE ohne Garage + ohne Stellplatz							Baujahr 1996 - 2001	Baujahr 2012
	nicht grundlegend erneuert	teilweise grundlegend erneuert	neu grundlegend erneuert	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	Wiederverkäufe 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
≤ 40	5 677 565 - 860 17 - 27 35	17 1171 811 - 1791 31 - 53 39	- 1134 858 - 1399 24 - 23 36	- 1496 1076 - 1977 28 - 32 33	13 (2) 1496 1076 - 1977 28 - 32 33	3 1591 1448 - 1775 9 - 12 27	- - - - -	5 (3) 2968 2722 - 3470 8 - 17 32	3 1858 1535 - 2094 17 - 13 33	- - - - -
40,01 - 60	10 779 611 - 883 22 - 13 34	37 (4) 1104 850 - 1631 23 - 48 34	33 1143 758 - 1619 34 - 42 36	16 1309 1053 - 1693 20 - 29 30	33 1596 1192 - 2109 25 - 32 32	19 1870 1277 - 2259 32 - 21 27	2 2330 - - 25	13 (6) 2871 2393 - 3717 17 - 29 26	5 1883 1650 - 2225 12 - 18 33	3 2758 2723 - 2801 1 - 2 17
60,01 - 80	13 772 637 - 884 17 - 15 35	79 (4) 1239 940 - 1794 24 - 45 34	54 1277 931 - 1813 27 - 42 31	24 1409 991 - 1776 30 - 26 28	30 1644 1183 - 2031 28 - 24 29	11 (5) 1875 1344 - 2458 28 - 31 30	4 2399 2255 - 2639 6 - 10 25	37 (6) 2608 2113 - 3179 19 - 22 29	2 2119 - - 27	3 3070 2771 - 3365 10 - 10 17
80,01 - 110	6 743 663 - 838 11 - 13 35	54 1304 900 - 1811 31 - 39 33	55 1290 824 - 1741 36 - 35 29	35 (5) 1435 1029 - 2075 28 - 45 28	16 (5) 1706 1289 - 2315 24 - 36 27	5 2116 1249 - 2599 41 - 23 30	10 2322 1943 - 3094 16 - 33 24	80 (6) 2686 2145 - 3478 20 - 29 28	- - - - -	2 2634 - - 17
> 110	- - - -	8 1326 873 - 1805 34 - 36 33	4 1351 1001 - 1654 26 - 22 30	7 1484 1232 - 1696 17 - 14 25	6 1573 1376 - 1976 13 - 26 27	3 1759 1261 - 2133 28 - 21 20	- - - -	24 (1) 2869 2244 - 3591 22 - 25 29	- - - -	- - - -

(1) Enthält 9 Penthousewohnungen (m² Dachterrasse zu 1/4 gerechnet, überdeckt zu 1/2).
 (2) Hotelzimmer und Zimmer in Studentenwohnheim nicht enthalten.
 (3) Enthält 3 Studentenwohnungen (inklusive Einrichtung).
 (4) Enthält Wohnungen mit Sozialbindung von 1 - 2 Jahren.
 (5) Zur Erhöhung der Aussagekraft des Mittelwertes und des Kaufpreisbereiches ist je ein Ausreißer, der mehr als 20% von der oberen Bereichsgrenze abweicht, nicht enthalten.
 (6) Enthält einige Wohnungen mit korrigierter Wohnfläche; siehe Hinweis Seite 40.

Grafische Darstellung
 siehe nächste Seite

Eigentumswohnungen:

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



3.3.1.2.2 Ergebnisse der Auswertung

- Die meisten Wohnungen wurden im Wohnflächenbereich 80–110m² verkauft. Nur ganz knapp dahinter belegte der Bereich 60–80m² den zweiten Platz.
- Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Größe der Wohnung ist auch wieder feststellbar. Es gilt fast durchgängig: Je größer die Wohnung, desto höher der Quadratmeterpreis.
- Je älter die Wohnungen, desto niedriger die Wohnflächenpreise. Ausnahmen bilden Wohnungen, die **grundlegend** erneuert wurden. Diese können Preise bis zum Neubaupreisniveau erreichen.
- Die großen Preisspannen entstehen durch die unterschiedlichen Wohnlagen, Geschosslagen, Ausstattungen und Zustände. Die Abweichungen der Bereichsgrenzen vom Mittelwert betragen bei den Wiederverkäufen im Extremfall bis zu 53%. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Im Durchschnitt liegen ca. 83% 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 ca. 2–4% unter OG-Wohnungen. Penthousewohnungen liegen um bis zu 15% darüber. Bei Wiederverkäufen ist der Wertunterschied nicht immer nachweisbar. In der Regel aber liegen die EG-Preise ca. 4% unter den OG-Preisen und ca. 3% unter dem gemeinsamen Mittelwert.
- 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.
- Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:
Der Einfluss der Wohnlage auf den Preis wurde in verschiedenen Baujahr- und Wohnflächenbereichen untersucht. Es ergaben sich überwiegend einheitliche Abhängigkeiten, deren Mittelwerte in der nachstehenden Tabelle ablesbar sind:

Wohnlage	15	20	25	30	35	40	45	50
Index 2012 (Vorjahr)	1,20 (1,14)	1,13 (1,08)	1,06 (1,04)	1,00 (1,00)	0,94 (0,96)	0,90 (0,92)	0,88 (0,885)	0,85 (0,85)

- Bewertungsbeispiel für Wertbereiche:

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

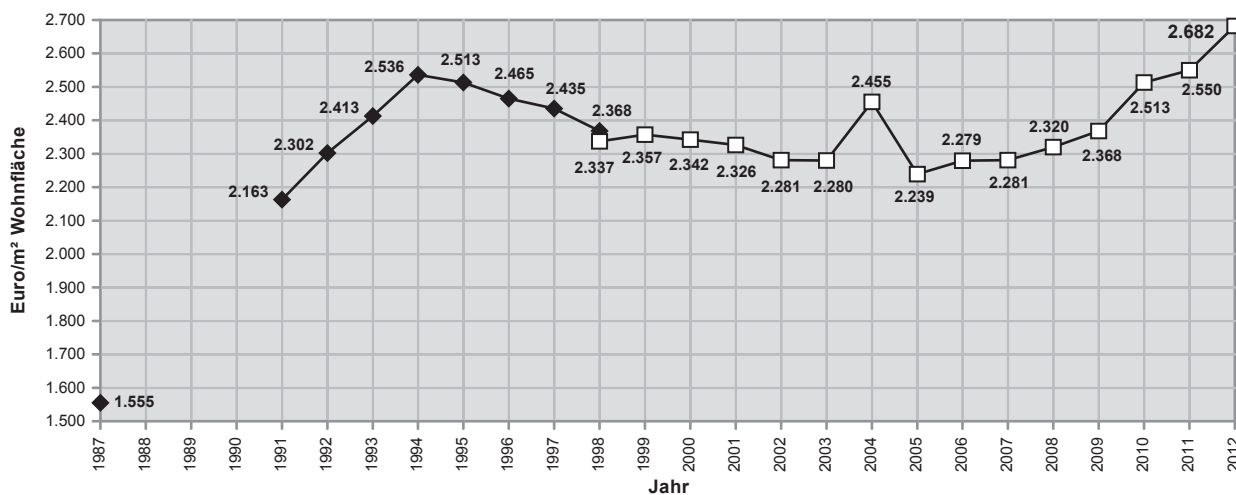
3.3.1.2.3 Preisentwicklung Neubaueigentumswohnungen (40 - 110 m²)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubaueigentumswohnungen** ohne Seniorenwohnungen zwischen 40 m² und 110 m² Wohnfläche stieg um 5,2%

von 2.550,- Euro (2011) auf 2.682,- 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 %



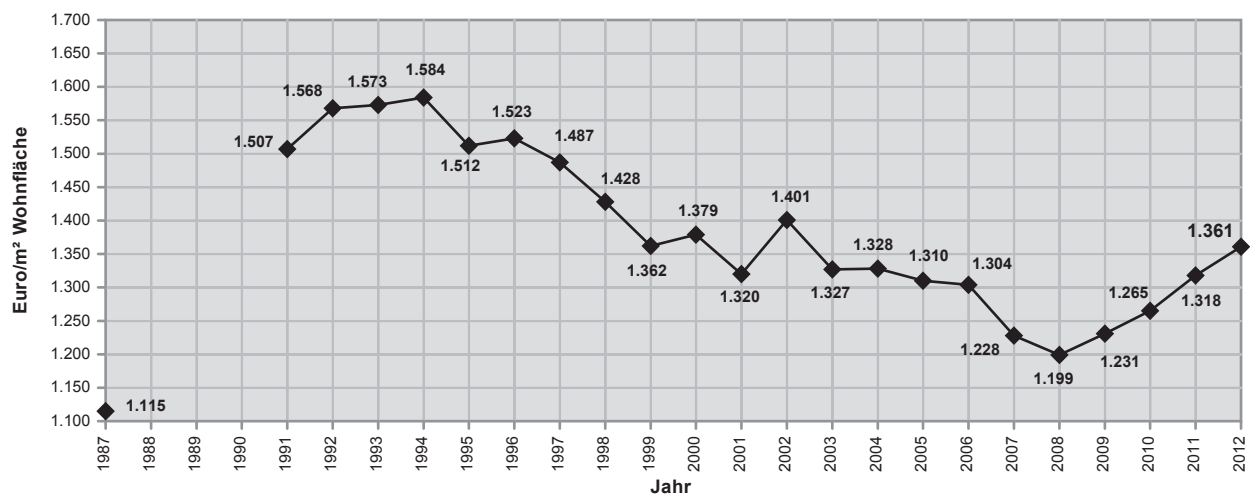
3.3.1.2.4 Preisentwicklung gebrauchter Eigentumswohnungen

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 3,3% auf 1361,- 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 %



3.3.1.2.5 Indexreihe: Durchschnittspreise eines für die Preisentwicklung 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.

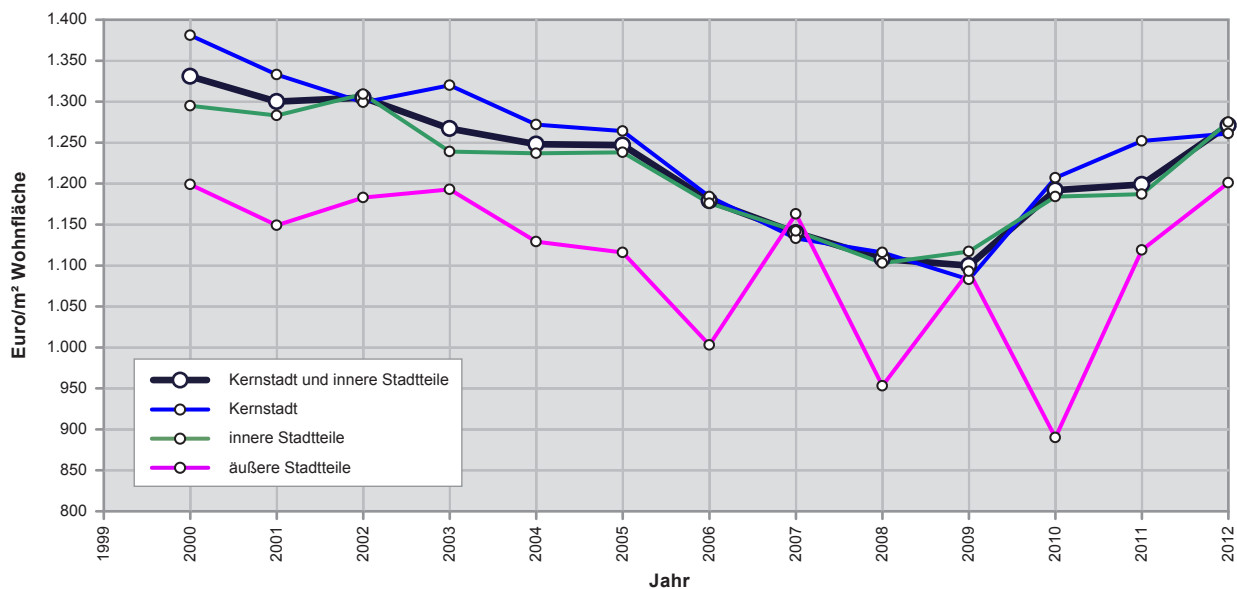
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis Euro/m ²	Wohnlage	Indexreihe (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr in %
2000	67	1.331,-		100,0	-
2001	69	1.300,-		97,7	- 2,3 %
2002	55	1.305,-		98,1	+ 0,4 %
2003	67	1.267,-		95,2	- 2,9 %
2004	65	1.248,-		93,8	- 1,5 %
2005	97	1.247,-		93,7	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 %

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 6,0%.

Preisunterschiede zwischen der Kernstadt und den inneren Stadtteilen bestehen in den letzten Jahren nicht mehr. Die Preise in den äußeren Stadtteilen lagen in den Jahren 2011 und 2012 ca. 6% unter denen der Kernstadt/innere Stadtteile.

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

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



3.3.2 Teileigentum

3.3.2.1 Verteilung der 74 Verkaufsfälle nach der Nutzung (Vorjahr: 71)

Anzahl	(Vorjahr)	Nutzungsart
14	(11)	Büro, Praxis
7	(11)	Laden
2	(5)	Gaststätte/Restaurant/Imbiss/Bistro
5	(3)	Werkstatt/Lager/sonstige gewerbliche Räume
41	(36)	Garage, meist in Tiefgarage
1	(3)	Stellplatz
4	(2)	Keller-/Hobby-/Bühnenraum

3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte

3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum (Vorjahreswerte in Klammern)

Die Quadratmeterpreise beziehen sich auf die Hauptnutzfläche ohne untergeordnete Flächen

wie z. B. Lagerraum/Keller im UG, beinhalten jedoch teilweise Tiefgaragen oder Stellplätze.

Nutzung	Baujahr	Nutzfläche	Lage (keine Geschäftslagen- klasse 1a - 1b)	Zahl der Verkäufe	Durchschnitt Euro/m ²	Spanne Euro/m ²
Büro/Praxis	1995 - 1999 (1994 - 2006)	227 - 360 m ² (107 - 201 m ²)	Kernstadt (Kernstadt)	2 (3)	1.490 (1.651)	- (1.029 - 2.313)
	1981 - 1989 (1969 - 1984)	15 - 172 m ² (69 - 164 m ²)	Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt)	5 (4)	1.259 (1.051)	942 - 1.800 (946 - 1.149)
	1950 - 1970 (bis 1957)	233 - 527 m ² (16 - 300 m ²)	Kernstadt (Kernstadt)	5 (3)	510 (758)	436 - 607 (715 - 783)
Laden	Erstverkauf	60 - 105 m ²	Kernstadt	2	2.145	-
	ca. 1989 (1979 - 1999)	113 - 115 m ² (51 - 134 m ²)	Kernstadt (Kernstadt und Stadtteile)	2 (3)	1.638 (1.407)	- (1.176 - 1.703)
	bis 1950 (1959 - 1970)	20 - 130 m ² (75 - 197 m ²)	Kernstadt (Kernstadt und Stadtteile)	2 (3)	1.095 (782)	- (655 - 1.000)
Gaststätte/ Imbiss/ Bistro	- (1964 - 1992)	- (57 - 123 m ²)	- (Kernstadt und Stadtteile)	- (3)	- (956)	- (610 - 1.280)

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 bis 1986 (Baujahr bis 1984)	Baujahr 1995 – 2008 (Baujahr 1985 – 2006)	
Kernstadt			
Zahl der geeigneten Verkäufe	5 (7)	15 (8)	3 (4)
durchschnittlicher Preis (Euro)	5.700 (5.400)	11.200 (10.900)	14.600 (12.900)
Spanne (Euro)	4.500 – 7.500 (2.350 – 6.500)	7.000 – 15.000 (8.000 – 13.000)	13.000 – 16.000 (12.000 – 13.500)
Stadtteile			
Zahl der geeigneten Verkäufe	3 (3)	0 (3)	0 (1)
durchschnittlicher Preis (Euro)	5.300 (4.000)	- (7.500)	- (-)
Spanne (Euro)	3.000 – 6.800 (3.500 – 4.900)	- (6.000 – 9.500)	- (-)

3.3.2.2.3 Offene Stellplätze

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

Im Vorjahr waren es 3 Verkäufe von 3.500 Euro bis 4.500 Euro pro Stellplatz (Durchschnitt 4.000 Euro pro Stellplatz).

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

4.1 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.

4.1.1 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.

4.2 Richtwertliste für Bauflächen zum 31.12.2012/01.01.2013

4.2.1 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 Doppelhäufigkeiten/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/Obereisesheimer 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

4.2.2 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,-	-

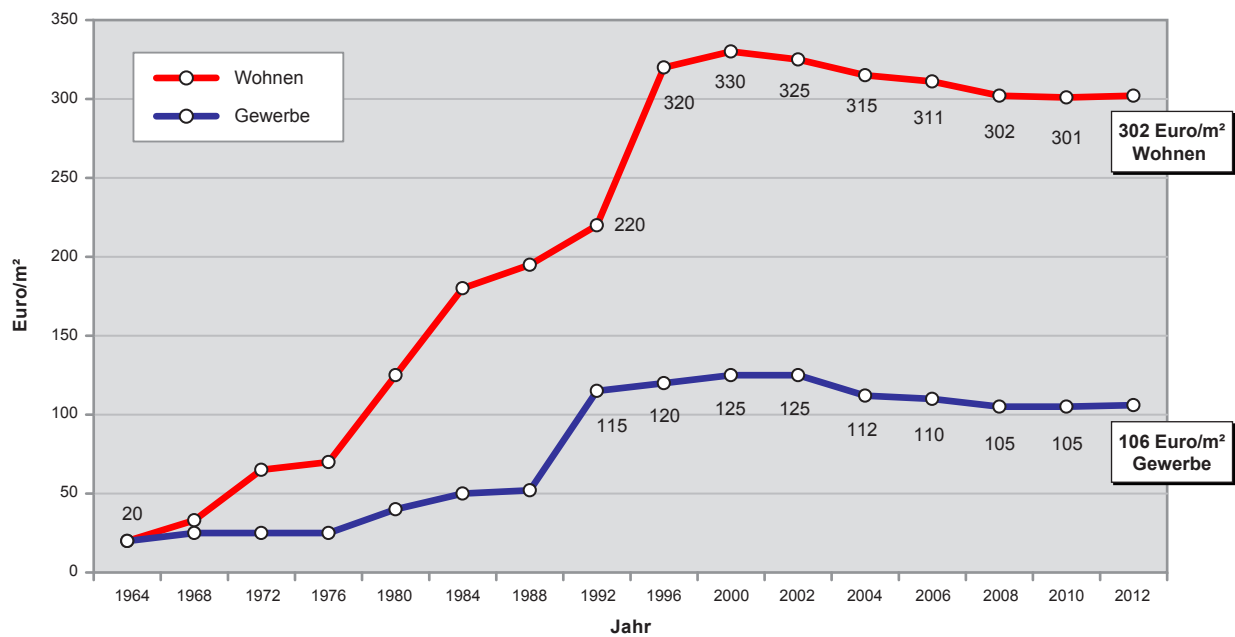
* Flächen mit der Zulässigkeit von großflächigem Groß- oder Einzelhandel mit Verkaufsflächen > 800 m²

4.2.3 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

4.3 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

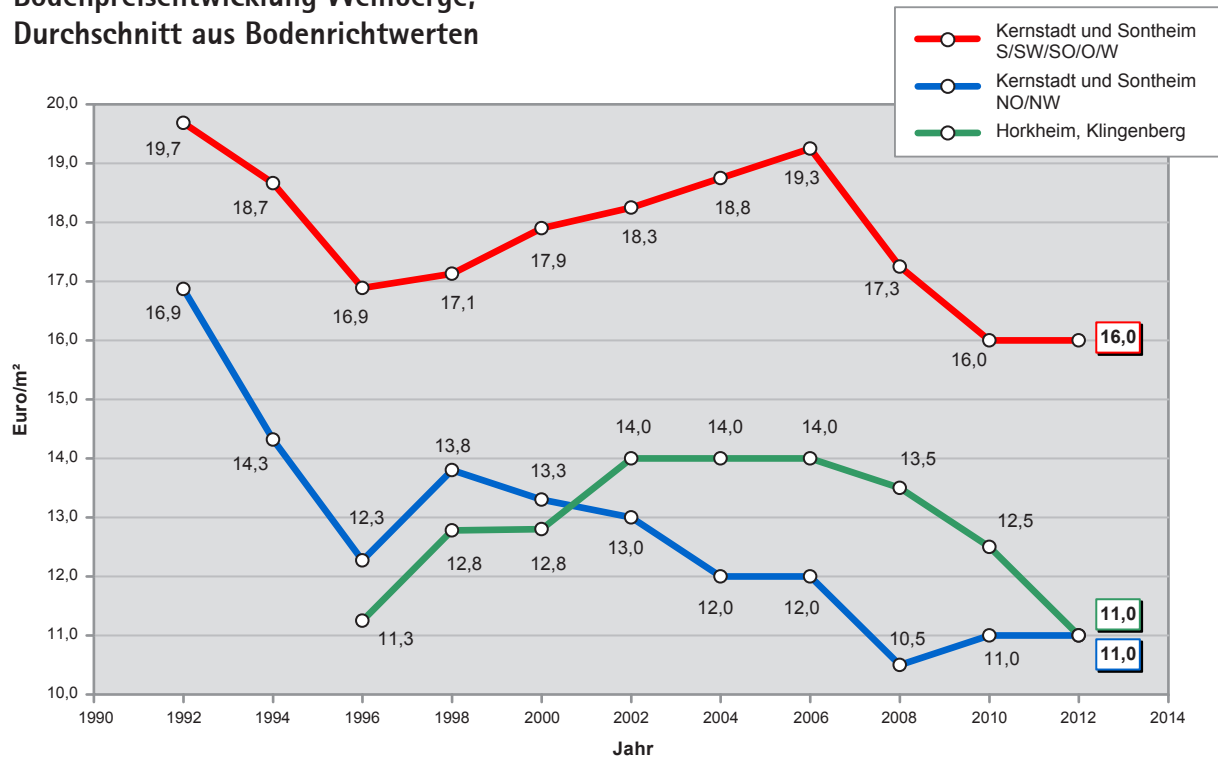
¹ In den Werten mit Hangneigung S/W/O sind auch die Verkäufe in Reblage I mit Hangneigung NW/NO enthalten.

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

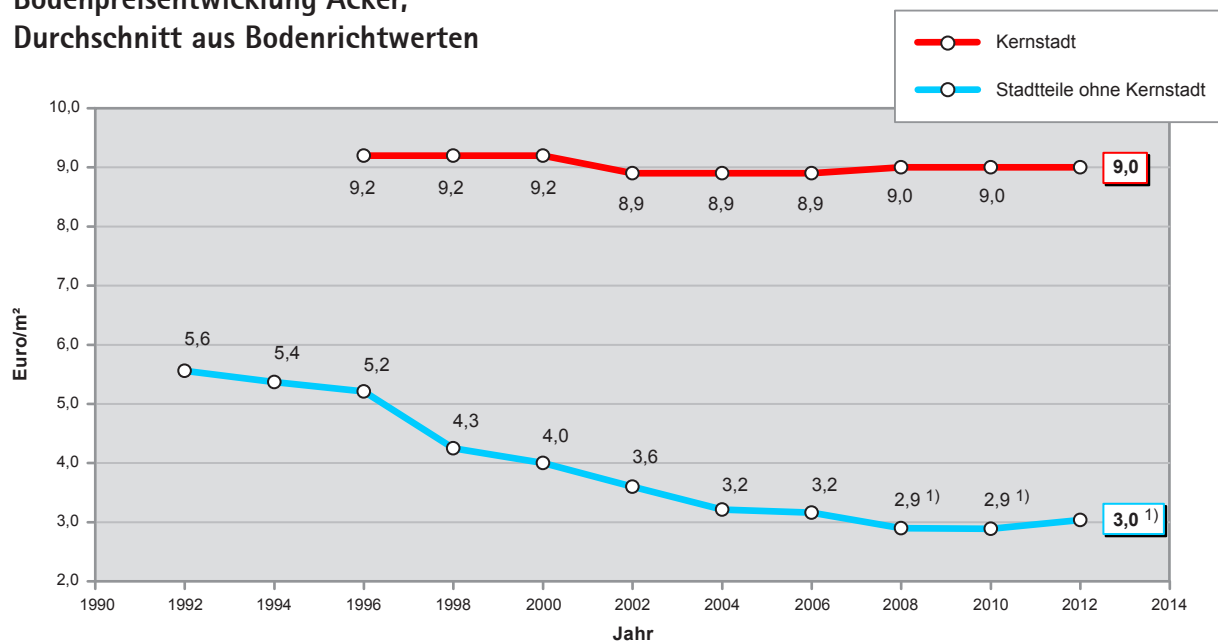
³ Die Bodenrichtwerte enthalten auch maschinell nicht bewirtschaftbare Steillagen.

4.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



1) ohne Richtwerte Neckgartach Süd und Frankenbach Süd

4.4 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

Veränderung der Restnutzungsdauer (RND) bei Modernisierung

- abhängig von Gesamtnutzungsdauer (GND), Alter, Anteil und Lebensdauer der Modernisierung, Instandhaltung des Gebäudes

Eigene Ansätze:

Ein- bis Zweifamilienhaus

GND = 100 Jahre

Lebensdauer der Modernisierung = 40 Jahre

1-2 FH Alter	übliche RND	Verlängerung der RND durch Voll- modernisierung	Summe der RND insgesamt nach Voll- modernisierung
20	80	+ 10	= 90
30	70	+ 15	= 85
40	60	+ 20	= 80
50	50	+ 25	= 75
60	40	+ 30	= 70
70	30	+ 35	= 65
80	20	+ 40	= 60
90	15	+ 45	= 60
100	10	+ 50	= 60

Ein- bis Zweifamilienhaus, Dreifamilienhaus

GND = 90 Jahre

Lebensdauer der Modernisierung = 36 Jahre

3 FH Alter	übliche RND	Verlängerung der RND durch Voll- modernisierung	Summe der RND insgesamt nach Voll- modernisierung
20	70	+ 10	= 80
30	60	+ 15	= 75
40	50	+ 20	= 70
50	40	+ 25	= 65
60	30	+ 30	= 60
70	20	+ 35	= 55
80	15	+ 40	= 55
90	10	+ 45	= 55

Ein- bis Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus,

Wohn-/Geschäftshaus, Geschäftshaus

GND = 80 Jahre

Lebensdauer der Modernisierung = 32 Jahre

MFH Alter	übliche RND	Verlängerung der RND durch Voll- modernisierung	Summe der RND insgesamt nach Voll- modernisierung
20	60	+ 10	= 70
30	50	+ 15	= 65
40	40	+ 20	= 60
50	30	+ 25	= 55
60	20	+ 30	= 50
70	15	+ 35	= 50
80	10	+ 40	= 50

Geschäftshaus/Gewerbe

GND = 60 Jahre

Lebensdauer der Modernisierung = 24 Jahre

GE Alter	übliche RND	Verlängerung der RND durch Voll- modernisierung	Summe der RND insgesamt nach Voll- modernisierung
20	40	+ 10	= 50
30	30	+ 15	= 45
40	20	+ 20	= 40
50	10	+ 25	= 35
60	5	+ 30	= 35

Berücksichtigung des Modernisierungsanteils nach Punkteraster AGVGA-NRW: siehe GE/MÖ A8.1/124

- Beispiel für Gebäudealter 70 Jahre,
RND vor Modernisierung = 30 Jahre,
je nach Modernisierungsgrad errechnet sich die neue RND wie folgt:

bei	100 %	Vollmodernisierung	+	(35 x 1,00)	=	65 Jahre
bei	50 %	Teilmodernisierung	+	(35 x 0,50)	=	48 Jahre
bei	25 %	Teilmodernisierung	+	(35 x 0,25)	=	39 Jahre

Berücksichtigung des Alters der Modernisierung: GND Modernisierung 24 – 40 Jahre, je nach GND

- Wenn Modernisierung älter als GND Modernisierung, dann keine RND-Verlängerung!
Das Modernisierungsalter ist wie folgt zu berücksichtigen:
Beispiel: GND Modernisierung 40 Jahre

Alter der Modernisierung	$1 - \left(\frac{\text{Alter}}{\text{GND Modernisierung}} \right)$
10 Jahre	0,75
20 Jahre	0,50
30 Jahre	0,25

Berücksichtigung der Instandhaltung

- Bei schlechterer Instandhaltung als üblich verkürzt sich die RND um bis zu 8% der GND.

Beispiel:

GND 100, Gebäudealter 70 Jahre, RND = 30 Jahre,
Modernisierungsanteil: 25%, Alter der Modernisierung: 30 Jahre,
mäßige Instandhaltung: -5 Jahre (5% von 100)

neue RND: $30 - 5 + (35 \times 0,25 \times 0,25) = 27$

Formel:

neue RND = übliche RND - Minderung wg. Instandhaltung +
(Verlängerung bei Vollmodernisierung x Modernisierungsanteil x
(1 - Alter Modernisierung/GND Modernisierung))

Definition der Gebäudeausstattung

sehr gut (10)	<p>Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung, Solaranlage oder Klimaanlage, zentrale Warmwasserversorgung.</p> <p>Reichhaltige und aufwändige Badeinrichtung, mehrere Bäder, separates WC.</p> <p>Fenster teilweise großflächig mit Schiebeelementen, mindestens Isolierverglasung, oft Schutzverglasung (Wärme, Einbruch, Schall), Rollläden teilweise elektrisch, Jalousien.</p> <p>Hochwertige Einbauküche. Innentüren und Einbauschränke aus Edelholz.</p> <p>Parkett, Natursteinböden oder großformatige Fliesen.</p> <p>Leistungsfähige Elektroinstallation, oft Alarmanlage.</p> <p>Teilweise mit Sauna, Schwimmbad oder Wintergarten ausgestattet.</p> <p>Insgesamt in stark gehobener Qualität.</p>
gut (20)	<p>Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.</p> <p>1 bis 2 Bäder, separates WC. Gute Einbauküche.</p> <p>Isolierglasfenster, teilweise Wärmeschutzverglasung, mit Rollläden.</p> <p>Parkett, Textilboden, großformatige Fliesen.</p> <p>Gute elektrische Installation.</p> <p>Insgesamt in gehobener Qualität.</p>
mittel (30)	<p>Ältere Zentralheizung oder Mehrraum-Warmluft-Kachelofen.</p> <p>1 Bad, teilweise separates WC.</p> <p>Warmwasserversorgung zentral oder mit Boilern.</p> <p>Einbauküche.</p> <p>Isolierglasfenster mit Roll- oder Klappläden oder Jalousien.</p> <p>Laminat, Linoleum, Textilboden, Fliesen.</p> <p>Elektrische Installation unter Putz.</p> <p>Insgesamt in mittlerer Qualität.</p>
einfach (40)	<p>Ofenheizung Öl, Gas oder Elektronachtspeicher in den meisten Zimmern.</p> <p>Einfaches Bad oder nur Behelfsbad, WC innerhalb der Wohnung.</p> <p>Einfache Kücheneinrichtung.</p> <p>Warmwasserboiler.</p> <p>Verbundfenster mit Roll- oder Klappläden.</p> <p>Holzdielen, Linoleum einfach oder PVC.</p> <p>Leitungen größtenteils unter Putz. Einfache Elektroinstallation.</p>
einfachst (50)	<p>Einzelöfen Kohle, Öl dezentral, in wenigen Räumen.</p> <p>Ohne Bad, einfaches WC oder WC außerhalb der Wohnung.</p> <p>Küche nur mit Spüle ausgestattet.</p> <p>Holzfenster mit Einfachverglasung.</p> <p>Holzdielen, teilweise mit einfachem Belag.</p> <p>Leitungen meist auf Putz. Geringe elektrische Installation.</p>

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

Die Wohnlagenzuordnung ergibt sich aus einem beim Gutachterausschuss geführten, jedoch nicht veröffentlichten Wohnlagenregister nach Straße und Hausnummer.

Die Wohnlageneinstufung entspricht jedoch nicht immer dem Grundstückspreisniveau, das auch vom jeweiligen Stadtteil (inkl. Kernstadt) abhängig ist.

<u>Wohnlage</u>	<u>Definition</u>
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, 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, Gundelsheimer Straße, 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 Teuerbrünnle / Asperger Straße)
mittel (30)	Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet 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; in den Stadtteilen z.B. Welschstraße, Frundsbergstraße, Arnoldstraße, Damaschkestraße, Ödenburger Straße, Breslauer Straße, Mühlberg- / Panoramastraße, Annalindestraße)
einfach (40)	Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung oder schon mit spürbarer Immissionsbelastung. (Z.B. Sontheimer Straße, Dammstraße; in den Stadtteilen z.B. Klingenberger Straße, Böckinger Straße, Frankenbacher Straße, Saarbrückener 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, Wilhelm-Leuschner Straße)

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

- **Weitere zu berücksichtigende Besonderheiten**

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

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

- 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.

