

Immobilienmarktbericht

2015

HEILBRONN

Immobilienmarkt 2014

Bodenrichtwerte zum 31.12.2014/01.01.2015

Daten für die Wertermittlung 2015/2016

Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



Stadt Heilbronn
Vermessungs- und
Katasteramt

Immobilienmarktbericht

2015

HEILBRONN

Herausgeber:

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

- Geschäftsstelle -
Cäcilienstraße 49 · 74072 Heilbronn

Auskünfte:**Bodenrichtwerte/Marktbericht:**

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

Aufträge für Wertermittlung:

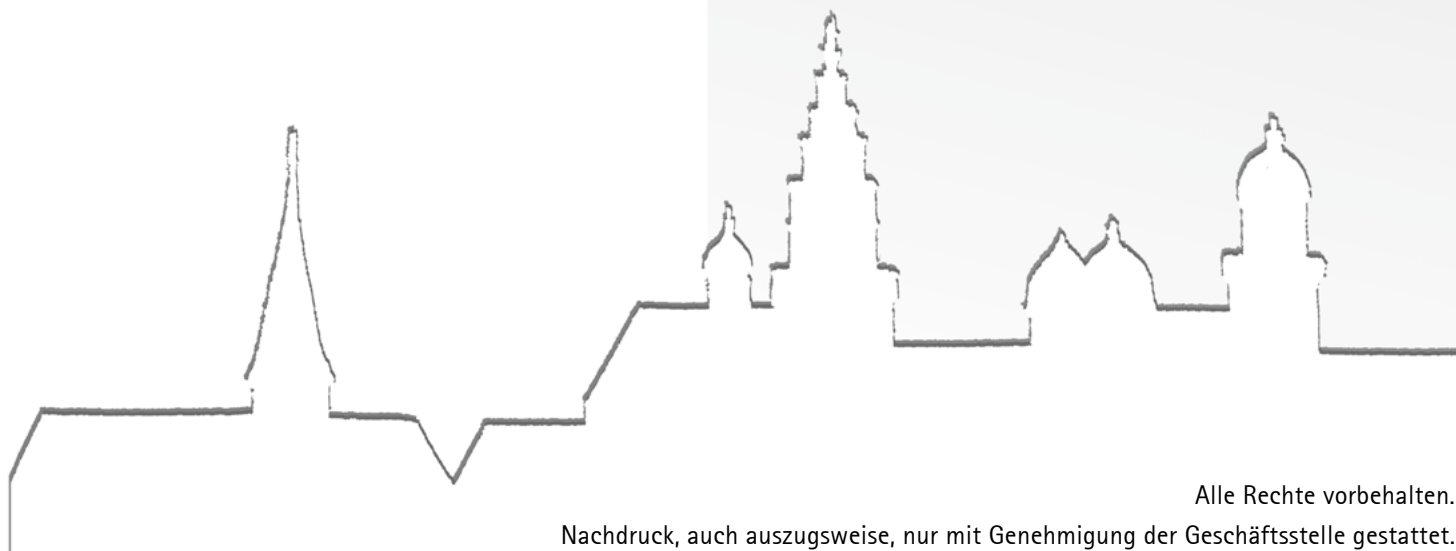
Herr Metzger Telefon: 07131/56-3617
Fax: 07131/56-2880
E-Mail: geodaten@stadt-heilbronn.de

Preise:

| | |
|--|-----------|
| aktueller Immobilienmarktbericht | 35,- Euro |
| Richtwertkarte zum 31.12.2014/01.01.2015, M 1:25000 | 17,- Euro |

Internet:

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

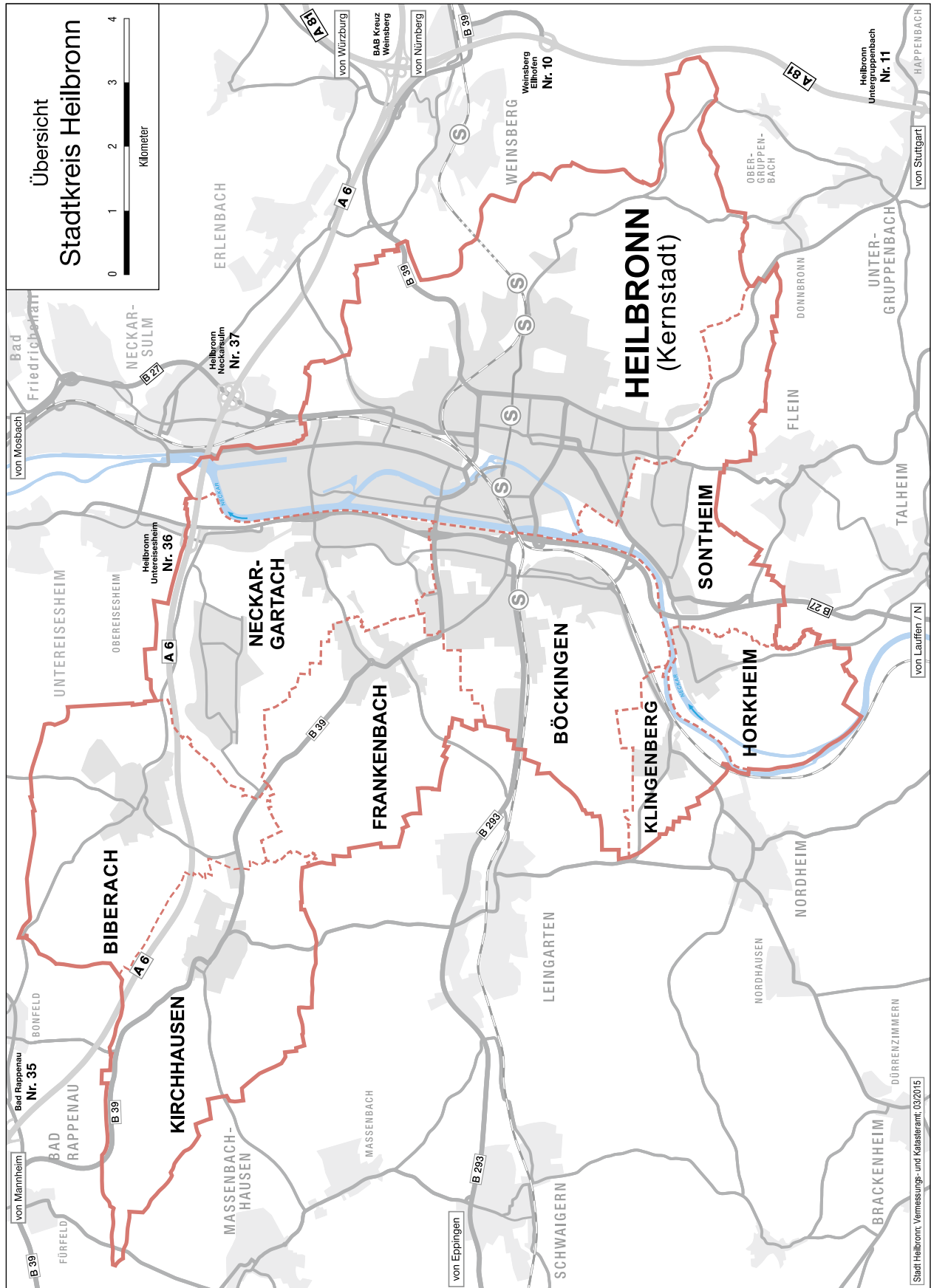


Alle Rechte vorbehalten.

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 2014 | 8 |
| 2.1.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987 | 9 |
| 2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 1987 | 9 |
| 2.1.4 Wesentliche Veränderungen | 10 |
| 3. Entwicklung in den Teilbereichen | 11 |
| 3.1 Unbebaute Grundstücke | 11 |
| 3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke | 11 |
| 3.1.1.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten | 11 |
| 3.1.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter | 12 |
| 3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland | 13 |
| 3.1.2.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Entwicklungszustand | 13 |
| 3.1.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter | 14 |
| 3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte) | 15 |
| 3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart | 15 |
| 3.2.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser | 16 |
| 3.2.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen | 16 |
| 3.2.2.2 Durchschnittspreise freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser gebraucht | 17 |
| 3.2.2.2.1 Kernstadt | 17 |
| 3.2.2.2.2 Stadtteile | 19 |
| 3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps | 21 |
| 3.2.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser | 22 |
| 3.2.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen | 29 |
| 3.2.3.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen | 29 |
| 3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser | 29 |
| 3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser | 30 |
| 3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen | 30 |
| 3.2.5 Gewerbe- und Industriegebäude | 30 |
| 3.2.5.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen | 30 |
| 3.3 Sondereigentum | 31 |
| 3.3.1 Wohnungseigentum | 31 |
| 3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993 | 31 |

| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| 3.3.2 Teileigentum | 32 |
| 3.3.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung | 32 |
| 3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte | 32 |
| 3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum | 32 |
| 3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze | 33 |
| 3.3.2.2.3 Offene Stellplätze | 33 |
| 4. Sonstige erforderliche Daten nach § 9 - 14 ImmoWertV | 34 |
| 4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl | 34 |
| 4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser | 35 |
| 4.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten | 35 |
| 4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser | 36 |
| 4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser | 37 |
| 4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren | 39 |
| 4.3.1 Angesetzte Ausgangsdaten | 39 |
| 4.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren | 40 |
| 4.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992 | 42 |
| 4.4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren) | 43 |
| 4.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten | 43 |
| 4.4.2 Wohnflächenpreise in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage | 44 |
| 4.4.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage | 46 |
| 4.4.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung | 46 |
| 4.4.5 Indexreihe für Preise von Neubaueigentumswohnungen | 47 |
| 4.4.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen | 48 |
| 4.4.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps | 49 |
| 4.5 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden für Ladengröße und Geschosslage | 50 |
| 5. Richtwerte zum 31.12.2014/01.01.2015 | 51 |
| 5.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen | 51 |
| 5.1.1 Definition Erschließungskosten | 52 |
| 5.2 Richtwerte für Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland | 53 |
| 5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete | 53 |
| 5.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete | 56 |
| 5.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964 | 57 |
| 5.3 Richtwerte für landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke | 58 |
| 5.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992 | 59 |
| 5.4 Richtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler | 60 |
| Anlagen | 61 |
| Anlage 1 – Angesetzte Gesamtnutzungsdauern | 61 |
| Anlage 2 – Definition der Gebäudeausstattung | 62 |
| Anlage 3 – Definition der Wohnlagen | 63 |
| Anlage 4 – Definition des Gebäudezustandes | 64 |
| Anlage 5 – Mieten | 65 |



1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2015 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 2014, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 9 ImmoWertV für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 31.12.2014/01.01.2015.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Wertermittlungsgremium. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der Gemeinde (OB) auf 4 Jahre bestellt.

Auf der gesetzlichen Grundlage von Baugesetzbuch und ImmoWertV erfüllt er folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Dabei besteht die Mindest- und gleichzeitig Standardbesetzung des Gutachterausschusses aus dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern.
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte.
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
- Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Im Jahr 2014 erstellte der Gutachterausschuss 84 (Vorjahr 83) Gutachten mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von 20,1 Millionen Euro (Vorjahr 33,7 Millionen Euro).

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung. In ihr werden die Vertragsinhalte aller im Stadtkreis Heilbronn abgeschlossenen Kaufverträge unter strenger Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nach Teilbereichen analysiert. Die ermittelten Werte haben praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung in Gutachten und für alle Teilnehmer am Immobilienmarkt.

Angesichts der Vielgestaltigkeit der Immobilienmärkte können nur Bereiche und Mittelwerte dargestellt werden, die aber eine sachverständige Beurteilung im Einzelfall nicht ersetzen können.

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

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

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

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2014 – 03.02.2018)

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Wilfried Hajek · Architekt, Baubürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

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

Reinhard Diem · Immobilienmakler

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

Dipl.-Betriebswirtin (FH) Claudia Geppert · M. Sc., Volksbank Heilbronn

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

Klaus Hackert · Gas- und Wasserinstallateurmeister, Stadtrat

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

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

Helmut Mokler · Landwirtschaftsmeister, Kreisbauernverband Heilbronn e. V.

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

Harald Pfeifer · Polizeihauptkommissar, Stadtrat

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

Hermann Schneider · Weinbaumeister, Kreisbauernverband Heilbronn e. V.

Wolfgang Schnell · Sparkassenbetriebswirt, Kreissparkasse Heilbronn

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

Steffen Wurst · Immobilienökonom, Betriebswirt

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 Wirtschaftsraums Region Heilbronn-Franken und die drittgrößte Weinbaugemeinde Württembergs (531 Hektar).

Markungsfläche insgesamt 10000 Hektar.

Lage:

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

Wirtschaftsdaten:

| | |
|---------------------------------|--|
| • Einwohner | 125 437 <small>(30.06.2013)</small> |
| • Arbeitsplätze | ca. 100 000 |
| • Tägliche Einpendler | ca. 37 000 |
| • Gewerbesteuer, v. H. | 400 |
| • Grundsteuer B, v. H. | 430 |
| • Grundsteuer A, v. H. | 330 |
| • Einzelhandelsumsatz/Einwohner | 7.800 € |
| • Einzelhandelszentralität | 159,2 |

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

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

Die Hochschule Heilbronn für Technik, Wirtschaft und Informatik mit ca. 8 200 Studierenden, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, die German Graduate School of Management and Law Heilbronn, das Technologie- und Gründerzentrum »Innovations-Fabrik Heilbronn« (IFH) sowie das Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen stellen ein wertvolles Innovationspotential für die Heilbronner Wirtschaft dar.

Die Heilbronner Schulen mit ca. 20 000 Schülern, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und auch die Volkshochschule qualifizieren mit ihrem breiten Angebot der Aus- und Weiterbildung für den anspruchsvollen regionalen Arbeitsmarkt.

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

Mit den Baugebieten Badener Hof, Nordberg, Südbahnhof, Kehrütte im Stadtteil Biberach, Wittumäcker im Stadtteil Kirchhausen, Schlüsselacker im Stadtteil Klingenberg, Maihalde II im Stadtteil Frankenbach und Bei dem Schloss im Stadtteil Horkheim sichert Heilbronn Wohnbauland für die nächsten Jahre.

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

2 Allgemeine Marktentwicklung

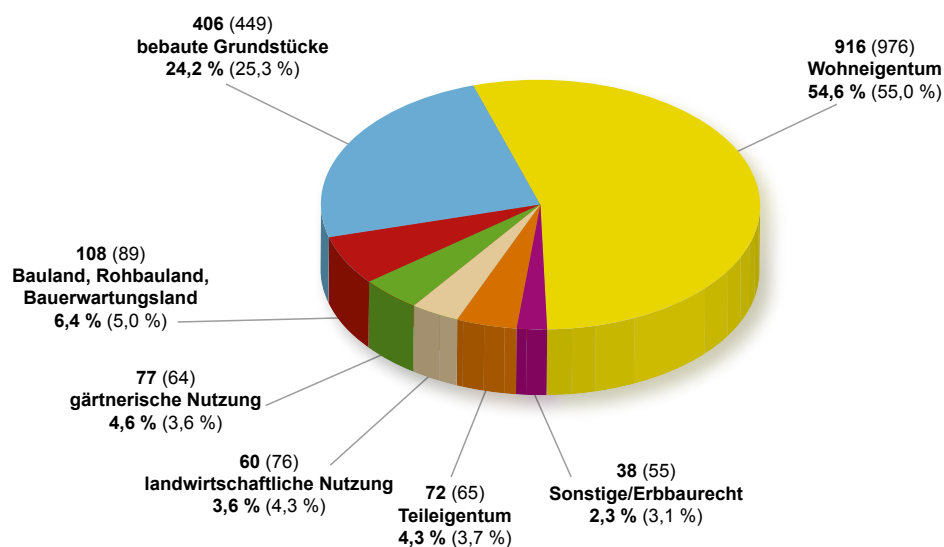
2.1 Analyse der eingegangenen Verträge

2.1.1 Fälle und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2014

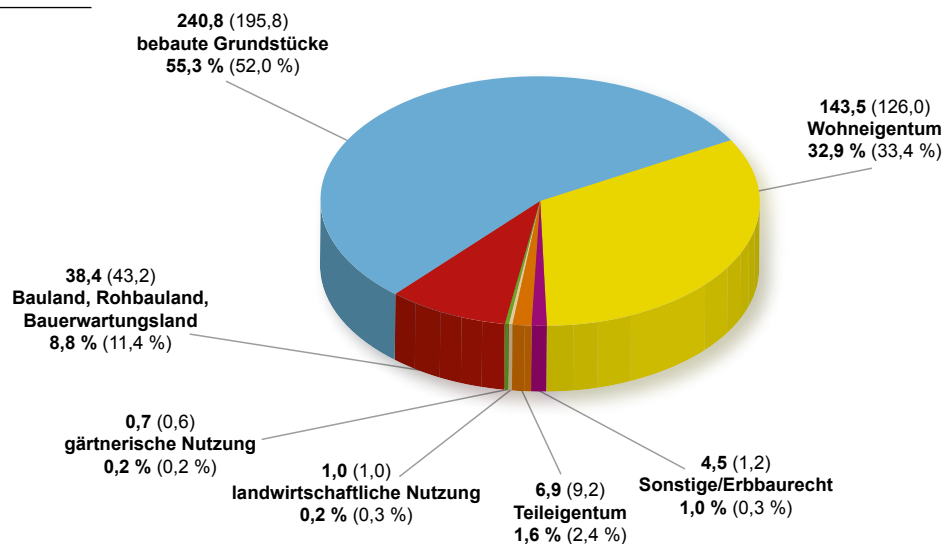
Im Jahr 2014 gingen beim Gutachterausschuss **1677** Kaufverträge ein (Vorjahr: 1774). Die Gesamtkaufpreissumme betrug **435,8** Millionen Euro (Vorjahr: 377,0 Millionen Euro).

Die Anzahl der Verträge fiel gegenüber 2013 um 5,5 %, der Umsatz stieg um 15,6 %.

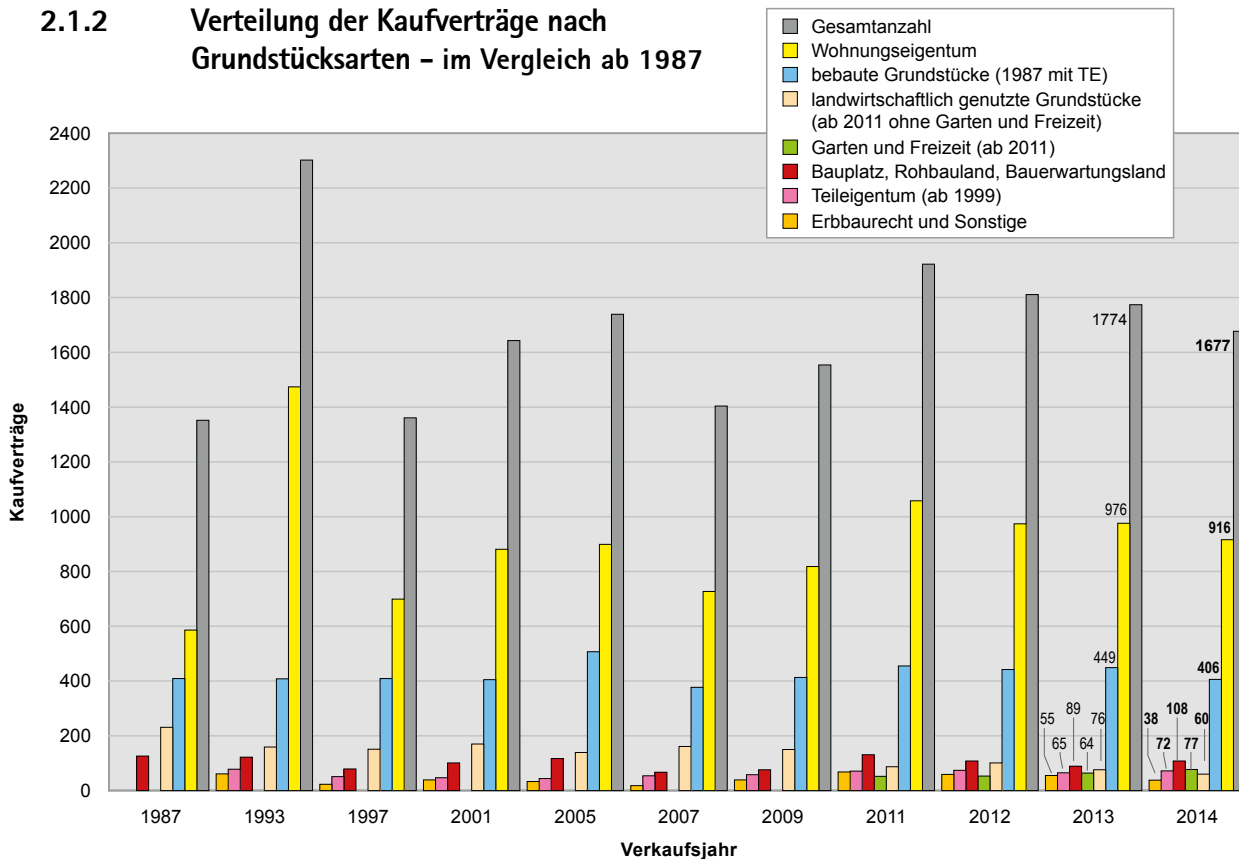
1677 Kaufverträge (1774)



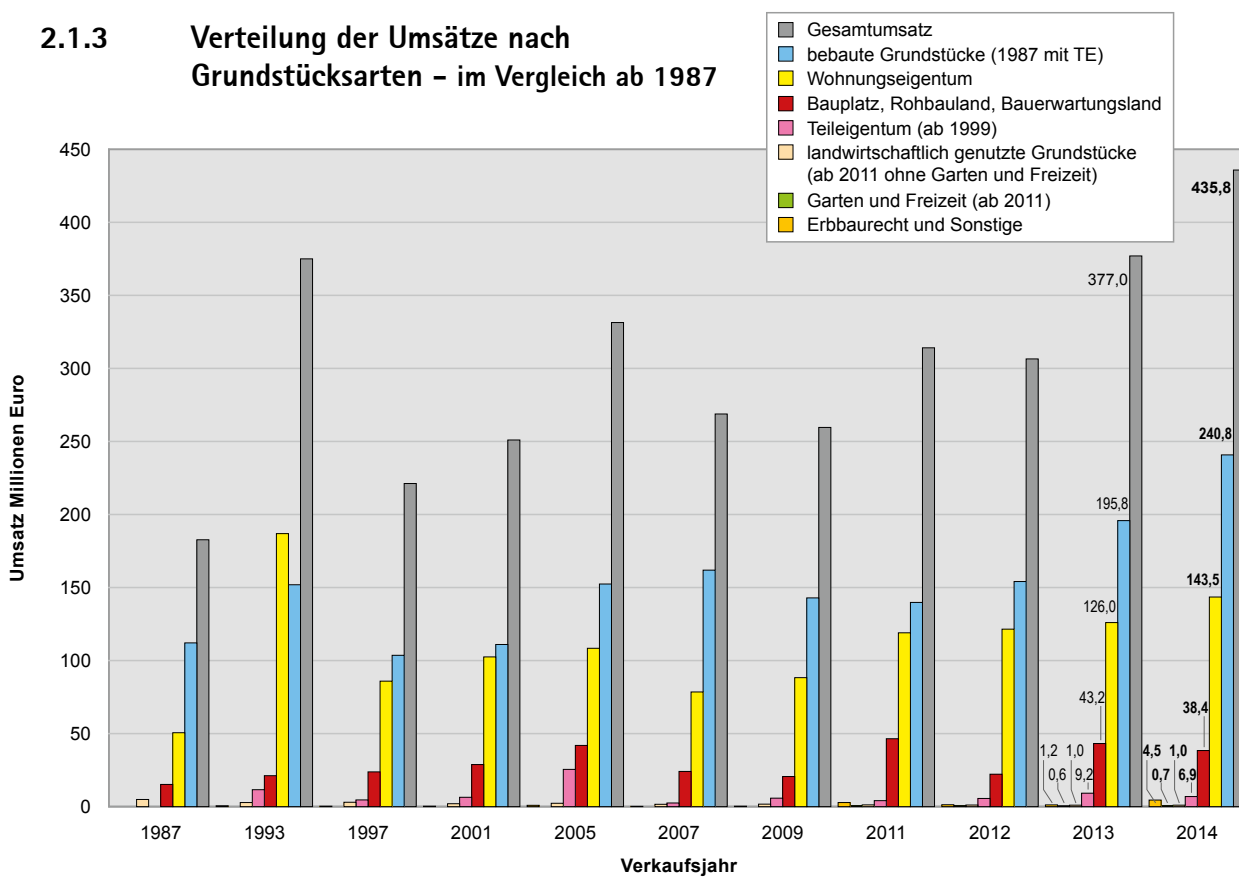
435,8 Millionen Euro Umsatz (377,0)



2.1.2 Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 1987



2.1.3 Verteilung der Umsätze nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 1987



2.1.4 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

| | Veränderung in % | |
|--|------------------|---------------|
| | Vertragszahl | Umsatz |
| Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | - 21 % | - 8 % |
| Garten und Freizeitgrundstücke | + 20 % | + 23 % |
| Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung) | + 21 % | - 11 % |
| Bebaute Grundstücke | - 10 % | + 23 % |
| Teileigentum | - 11 % | - 25 % |
| Eigentumswohnungen | - 5 % | + 14 % |
| • Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau) | - 13 % | + 32 % |
| • Wiederverkauf von Eigentumswohnungen | + 1 % | + 9 % |
| • Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen | - 36 % | - 26 % |
| Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien | - 6 % | + 16 % |

Aus den von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe eingetretenen Veränderungen bei Anzahl und Umsatz der abgeschlossenen Verträge können keine direkten Rückschlüsse auf die Preisentwicklung gezogen werden.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken fiel die Vertragszahl weiter von 76 um 21 % auf 60 Verträge. Die Vertragszahl für Garten- und Freizeitnutzung stieg von 64 auf 77.

Im Teilmarkt „Baureifes Land“ drehte sich der negative Trend der Vorjahre ins Positive. Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze stieg von 60 auf 65. Der Umsatz dagegen fiel um ca. 23 % auf rd. 23 Mio. Euro, verursacht durch im Durchschnitt kleinere Grundstücke. Die Anzahl der Gewerbebauplätze stieg wieder von 22 auf 30. Der Umsatz hat sich hier sogar mehr als verdoppelt.

Die Zahl der bebauten Grundstücke sank von dem erreichten hohen Niveau um ca. 10%. Die Ein- bis Zweifamilienhäuser sanken leicht von 289 auf 266 Verträge, während die Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser von 85 auf 61 einbrachen. Die Umsätze dagegen stiegen bei den Mehrfamilienhäusern und besonders stark bei den Wohn- und Geschäftshäusern und den gewerblichen und sonstigen Gebäuden.

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

Die Vertragszahl der Eigentumswohnungen sank um 6%. Der Umsatz stieg trotzdem um ca. 14%. Die Verkäufe von Neubauwohnungen sind wegen des stark schwankenden Teilbereichs der Studentenwohnungen um 13% gesunken, wogegen der Umsatz um 32% zulegte. Der Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen fiel sogar um 36%, während der Verkauf der gebrauchten Wohnungen um ca. 1% stieg. Die Nachfrage ist in diesem Segment wie auch bei den bebauten Grundstücken deutlich größer als das Angebot.

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

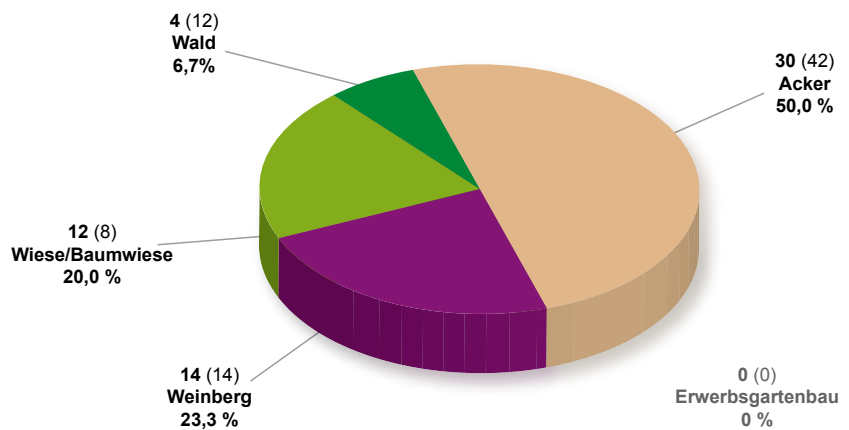
3 Entwicklung in den Teilbereichen

3.1 Unbebaute Grundstücke

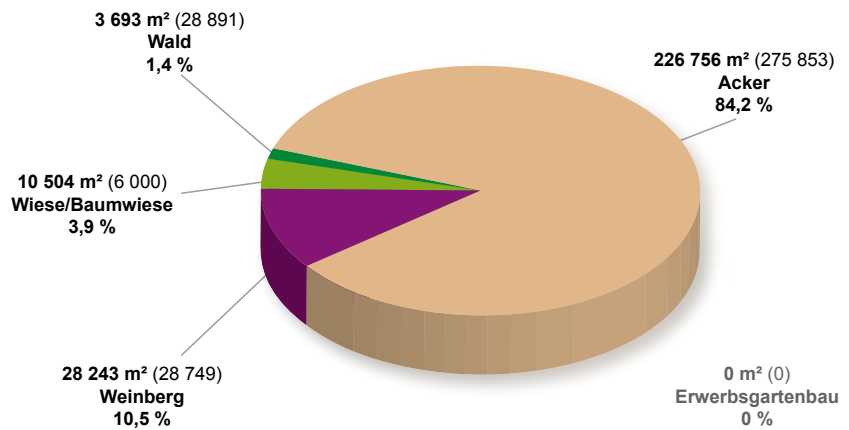
3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

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

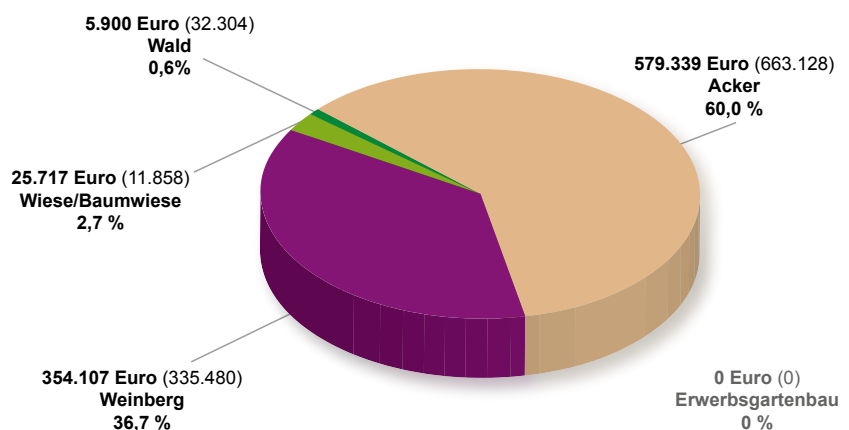
Kaufverträge: 60
(76)



Fläche: 269 196 m²
(339 493 m²)



Umsatz: 965.063 Euro
(1.042.770 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus **90** (Vorjahr 116) 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. **16%** (Vorjahr 15%) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

| 2014 | Acker | Wiese | Baum-wiese | Wald | Wein-berg | Erwerbs-gartenbau | gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsfl.) |
|---|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|
| Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) durchschnittlicher Preis: Euro/m ² (Vorjahr) Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ² | | | | | | | |
| Heilbronn | - (2) - (9,5) - | - - - | 1 (-) - - | - (6) - (1,4) - | 6 (5) Ø 14,3 (14,3) 11,0 - 18,0 | - - - | 13 (10) Ø 12,6 (16,4) 8,6 - 24,4 |
| Biberach | 6 (9) Ø 2,4 (2,2) 1,9 - 2,7 | - (1) - - | 4 (4) Ø 2,3 (2,0) 1,9 - 2,5 | - (3) - (1,5) - | - - - | - - - | 4 (4) Ø 7,7 (6,9) 3,0 - 15,9 |
| Böckingen | 2 (7) Ø 3,5 (3,4) - | - (1) - - | 1 (-) - - | - - - | 1 (-) - - | - - - | 9 (7) Ø 24,1 (21,4) 10,1 - 44,9 |
| Frankenbach | 3 (1) Ø 2,9 (-) 2,5 - 3,1 | 2 (-) Ø 1,2 (-) - | - - - | - - - | - - - | - - - | 1 (6) - (7,9) - |
| Horkheim | 3 (4) Ø 3,1 (2,8) 2,6 - 4,0 | 1 (-) - - | - - - | - - - | 1 (1) - - | - - - | 1 (2) - (12,9) - |
| Kirchhausen | 6 (11) Ø 1,9 (1,7) 1,7 - 2,0 | - - - | - - - | 4 (1) Ø 1,6 (-) 1,1 - 2,0 | - - - | - - - | 1 (2) - (7,2) - |
| Klingenberg | - (1) - - | - - - | - - - | - - - | 1 (2) - (10,5) - | - - - | 3 (3) Ø 13,9 (10,3) 7,4 - 18,9 |
| Neckargartach | 1 (1) - - | - - - | - - - | - - - | - - - | - - - | 8 (7) Ø 5,0 (6,4) 3,0 - 11,0 |
| Sontheim | - (2) - (5,2) - | - - - | 1 (1) - - | - (1) - - | 2 (2) Ø 11,0 (13,1) - | - - - | 4 (9) Ø 13,8 (14,6) 9,8 - 19,5 |

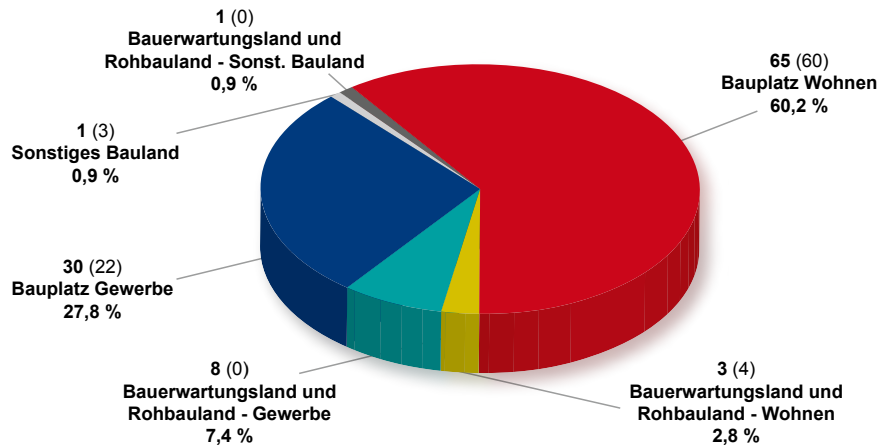
Bei gesunkenen Vertragszahlen sind die Ackerpreise in den günstigeren äußeren Stadtteilen wieder gestiegen. Das seit Jahren bestehende

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

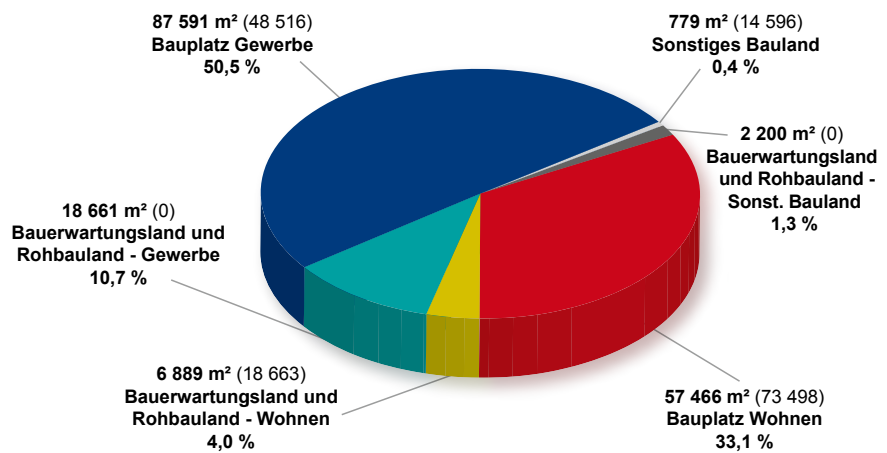
3.1.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

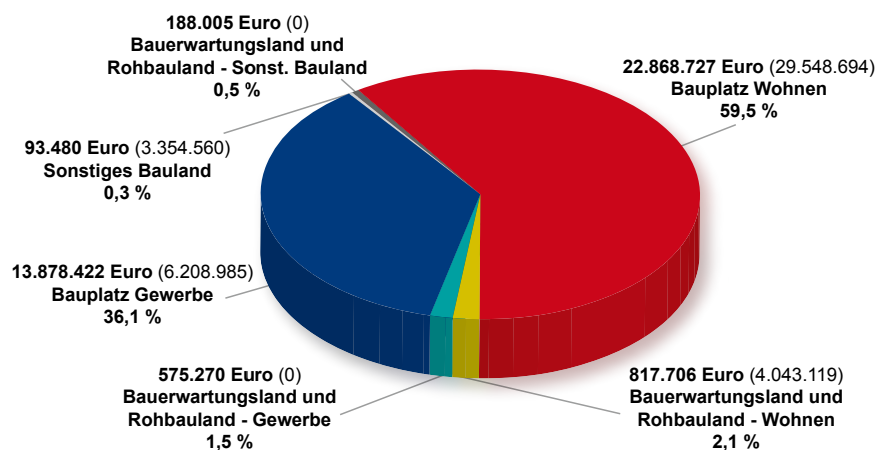
Kaufverträge: 108
(89)



Fläche: 173 606 m²
(155 273 m²)



Umsatz: 38.421.610 Euro
(43.155.358 Euro)



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

Die nachstehenden Preise wurden aus **87** (Vorjahr 79) 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.

| 2014 | 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 | 18 (27) Ø 455 (399) 311 - 627 | 1 (-) - - | - - - | 9 (10) Ø 144 (127) 60 - 266 | 1 (-) - - | - - - |
| Biberach | 1 (1) - - | - (1) - - | - - - | - (1) - - | - - - | - - - |
| Böckingen | 5 (5) Ø 424 (306) 320 - 488 | 1 (2) - (220) - | - - - | 2 (1) Ø 124 (-) - | - - - | - - - |
| Frankenbach | 11 (3) Ø 292 (328) 215 - 350 | - - - | - - - | - - - | - - - | - - - |
| Horkheim | 2 (3) Ø 248 (277) - | - - - | - - - | - (6) - (107) - | - - - | - - - |
| Kirchhausen | 9 (3) Ø 224 (199) 121 - 280 | - - - | - - - | 4 (-) Ø 75 (-) 70 - 80 | - - - | - - - |
| Klingenberg | 2 (6) Ø 258 (283) - | - - - | - - - | - - - | - - - | - - - |
| Neckargartach | 2 (4) Ø 358 (252) - | - - - | - - - | 5 (2) Ø 79 (82) 74 - 83 | 1 (-) - - | 7 (-) Ø 30 (-) - |
| Sontheim | 6 (3) Ø 358 (393) 304 - 401 | - - - | - (1) - - | - - - | - - - | - - - |

Von den 56 (Vorjahr 55) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 11 (14) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. Die Stadt verkaufte 13 (14) Wohnbauplätze. Davon wurden 2 (4) Bauplätze

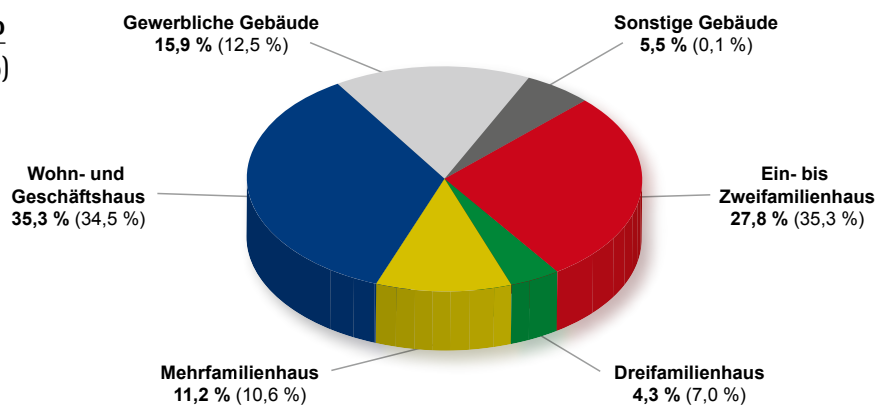
durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ gefördert. Von den 20 (20) gewerblichen Bauplätzen wurden 14 (7) von der Stadt verkauft.

3.2 Bebaute Grundstücke (ohne Teileigentumsrechte)

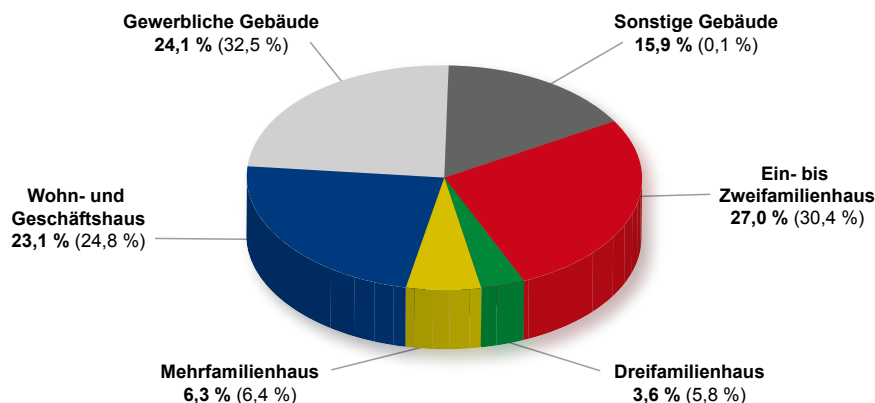
3.2.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

| Gebäudeart | Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Ein- bis Zweifamilienhaus | 266 (289) | 66.936.610 (69.047.339) | 115 925 (125 684) |
| Dreifamilienhaus | 38 (58) | 10.334.100 (13.704.088) | 15 666 (23 802) |
| Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen) | 23 (27) | 26.917.900 (20.751.734) | 27 085 (26 534) |
| Wohn- /Geschäftshaus | 56 (55) | 85.041.488 (67.750.244) | 99 271 (102 495) |
| Gewerbliche Gebäude | 13 (16) | 38.215.200 (24.535.788) | 103 487 (134 438) |
| Sonstige Gebäude | 10 (4) | 13.356.274 (23.000) | 68 416 (108) |
| Gesamt | 406 (449) | 240.801.572 (195.812.193) | 429 850 (413 061) |

Umsatz: 240,802 Mio. Euro
(195,812 Mio. Euro)



Fläche: 429 850 m²
(413 061 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 | 98 (103) | 31.692.000 (31.963.038) | 46 806 (44 905) |
| davon: | | | |
| • Einfamilienhaus Neubau | 0 (0) | 0 (0) | 0 (0) |
| • Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht | 77 (78) | 25.463.000 (24.944.200) | 37 878 (36 407) |
| • Dreifamilienhaus gebraucht | 21 (25) | 6.229.000 (7.018.838) | 8 928 (8 498) |
| Stadtteile gesamt | 206 (244) | 45.578.710 (50.788.389) | 84 785 (104 581) |
| davon: | | | |
| • Einfamilienhaus Neubau | 1 (3) | 230.000 (1.114.000) | 336 (690) |
| • Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht | 188 (208) | 41.243.610 (42.989.139) | 77 711 (88 587) |
| • Dreifamilienhaus gebraucht | 17 (33) | 4.105.100 (6.685.250) | 6 738 (15 304) |

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

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

3.2.2.2.1 Kernstadt

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend

| Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnfläche Euro/m ² |
|------|---------------------------------|--------|--|------------------------------|--------------------------------|
| 2001 | 348.152 | 27 | 599 | 156 | 2.137 |
| 2002 | 348.233 | 35 | 651 | 166 | 2.085 |
| 2003 | 342.455 | 48 | 716 | 176 | 1.903 |
| 2004 | 364.500 | 22 | 694 | 162 | 2.193 |
| 2005 | 331.473 | 37 | 699 | 177 | 1.863 |
| 2006 | 378.243 | 30 | 718 | 172 | 2.211 |
| 2007 | 408.985 | 34 | 707 | 194 | 2.134 |
| 2008 | 315.305 | 41 | 691 | 186 | 1.752 |
| 2009 | 305.859 | 32 | 600 | 160 | 1.912 |
| 2010 | 408.875 | 44 | 716 | 208 | 1.851 |
| 2011 | 394.690 | 36 | 766 | 185 | 2.113 |
| 2012 | 365.065 | 31 | 611 | 175 | 2.118 |
| 2013 | 414.629 | 35 | 623 | 172 | 2.347 |
| 2014 | 375.500 | 28 | 647 | 175 | 2.201 |

Ein- bis Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

| Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücksfläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnfläche Euro/m ² |
|------|---------------------------------|--------|--|------------------------------|--------------------------------|
| 2001 | 173.498 | 24 | 263 | 105 | 1.660 |
| 2002 | 203.944 | 20 | 341 | 126 | 1.618 |
| 2003 | 197.544 | 25 | 288 | 113 | 1.759 |
| 2004 | 179.586 | 21 | 302 | 115 | 1.591 |
| 2005 | 240.054 | 24 | 363 | 132 | 1.812 |
| 2006 | 192.444 | 18 | 357 | 128 | 1.525 |
| 2007 | 220.375 | 16 | 356 | 130 | 1.714 |
| 2008 | 186.083 | 24 | 324 | 128 | 1.393 |
| 2009 | 161.956 | 40 | 272 | 113 | 1.458 |
| 2010 | 179.481 | 26 | 284 | 129 | 1.438 |
| 2011 | 188.756 | 37 | 273 | 129 | 1.461 |
| 2012 | 223.919 | 31 | 337 | 129 | 1.742 |
| 2013 | 234.596 | 25 | 343 | 131 | 1.794 |
| 2014 | 258.185 | 27 | 301 | 128 | 2.047 |

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

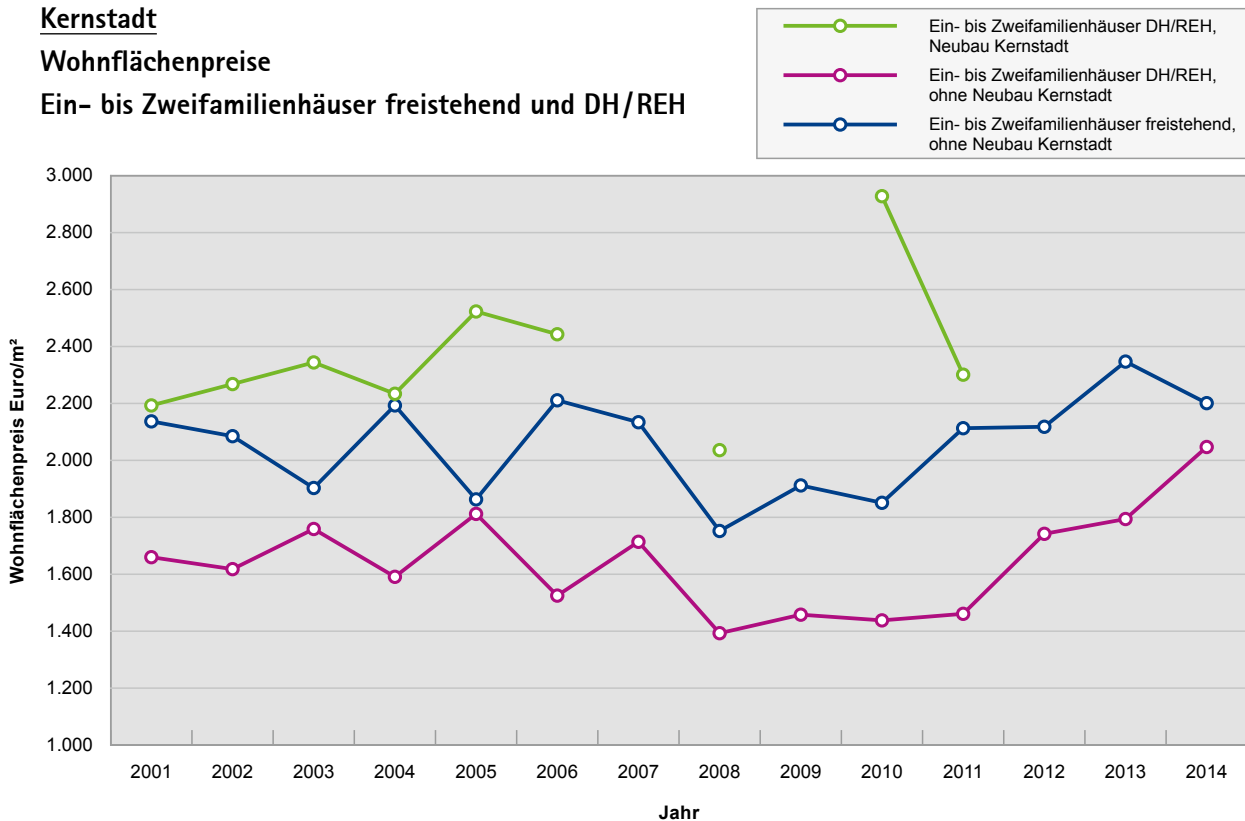
Die Mittelwerte sind nicht normiert und können deshalb nicht unmittelbar als Grundlage für die Preisentwicklung herangezogen werden.

Bei den freistehenden Häusern ist der Wohnflächenpreis bei vergleichbarer Grundstücksfläche und Wohnfläche um ca. 6% gefallen. Dies ist auf die im Mittel schlechteren Objekte zurückzuführen. Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis um ca. 14%. Durch den allgemeinen Nachfragedruck in Verbindung mit dem Mangel an freistehenden Häusern lässt sich jetzt auch dieser in der Kernstadt bisher eher unbeliebte Haustyp deutlich besser verkaufen.

Kernstadt

Wohnflächenpreise

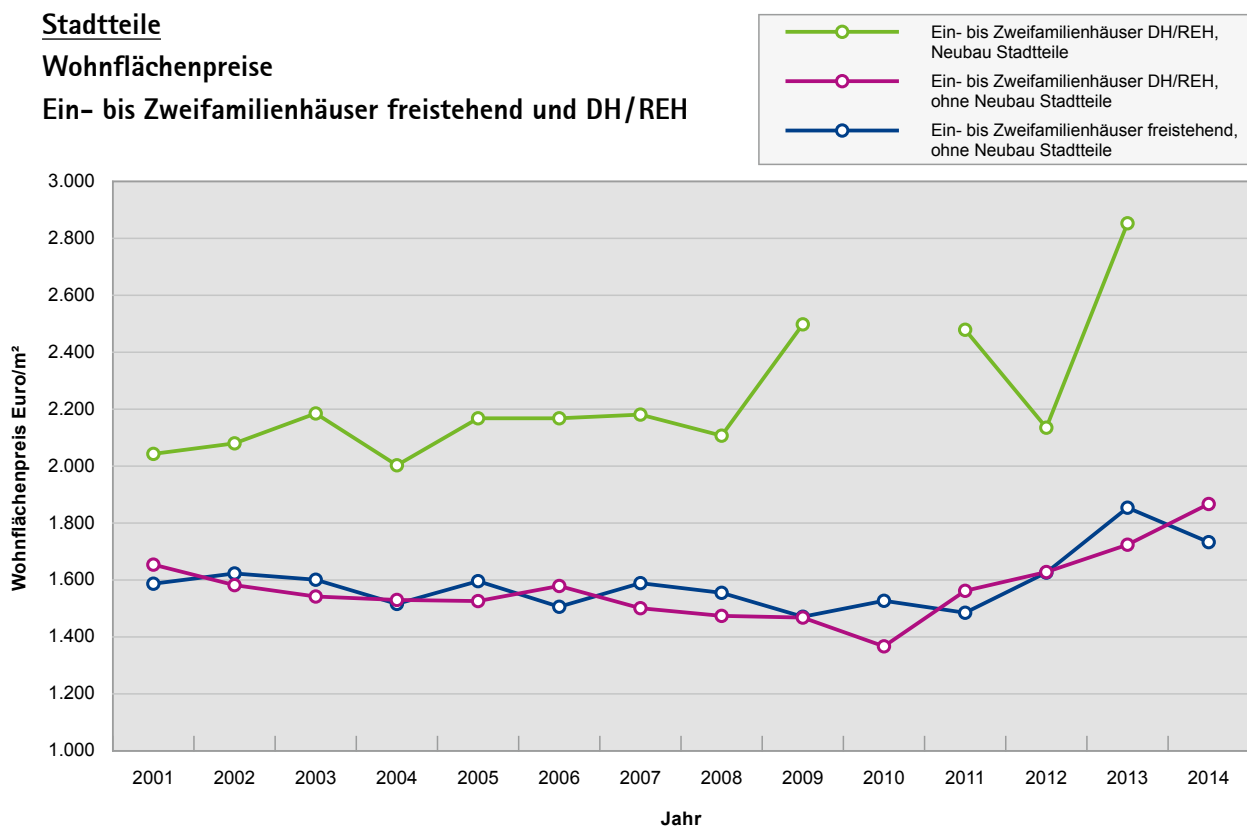
Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH/REH



3.2.2.2 Stadtteile

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

Die zugrundeliegende Anzahl der Objekte betrug in den Vorjahren allerdings nur noch je zwei, im aktuellen Jahr null. Die Mittelwerte sind nicht normiert und können deshalb nicht unmittelbar als Grundlage für die Preisentwicklung herangezogen werden.



Bei den freistehenden Häusern sind die Wohnflächenpreise bei geringerer Grundstücksfläche um ca. 6% gesunken. Dies ist wie schon in der Kernstadt auf die im Mittel schlechteren Objekte zurückzuführen. Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern stieg der Wohnflächenpreis weiter, diesmal um ca. 8%.

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

Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend

| Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücks- fläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnfläche Euro/m ² |
|------|---------------------------------------|--------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| 2001 | 195.317 | 69 | 461 | 126 | 1.587 |
| 2002 | 188.341 | 56 | 466 | 119 | 1.623 |
| 2003 | 205.035 | 59 | 630 | 133 | 1.601 |
| 2004 | 195.279 | 48 | 474 | 133 | 1.516 |
| 2005 | 210.569 | 72 | 469 | 136 | 1.596 |
| 2006 | 202.756 | 45 | 491 | 140 | 1.506 |
| 2007 | 204.097 | 62 | 546 | 131 | 1.589 |
| 2008 | 204.907 | 61 | 542 | 135 | 1.555 |
| 2009 | 208.206 | 58 | 465 | 145 | 1.471 |
| 2010 | 207.413 | 47 | 469 | 136 | 1.527 |
| 2011 | 197.750 | 66 | 569 | 136 | 1.485 |
| 2012 | 225.831 | 72 | 527 | 136 | 1.626 |
| 2013 | 260.239 | 69 | 577 | 143 | 1.854 |
| 2014 | 251.434 | 61 | 518 | 145 | 1.733 |

Ein- bis Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus

| Jahr | durchschnittl. Kaufpreis (Euro) | Anzahl | durchschnittl. Grundstücks- fläche (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Wohnfläche Euro/m ² |
|------|---------------------------------------|--------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| 2001 | 166.908 | 44 | 275 | 100 | 1.654 |
| 2002 | 181.736 | 61 | 318 | 114 | 1.582 |
| 2003 | 157.922 | 52 | 308 | 103 | 1.542 |
| 2004 | 170.396 | 70 | 313 | 111 | 1.530 |
| 2005 | 163.132 | 56 | 282 | 108 | 1.526 |
| 2006 | 173.019 | 49 | 284 | 110 | 1.579 |
| 2007 | 177.754 | 50 | 322 | 118 | 1.501 |
| 2008 | 170.231 | 52 | 298 | 116 | 1.474 |
| 2009 | 173.946 | 56 | 343 | 116 | 1.468 |
| 2010 | 154.255 | 53 | 299 | 112 | 1.367 |
| 2011 | 177.240 | 66 | 314 | 114 | 1.562 |
| 2012 | 190.307 | 68 | 318 | 117 | 1.628 |
| 2013 | 194.466 | 68 | 302 | 115 | 1.724 |
| 2014 | 214.972 | 54 | 298 | 116 | 1.867 |

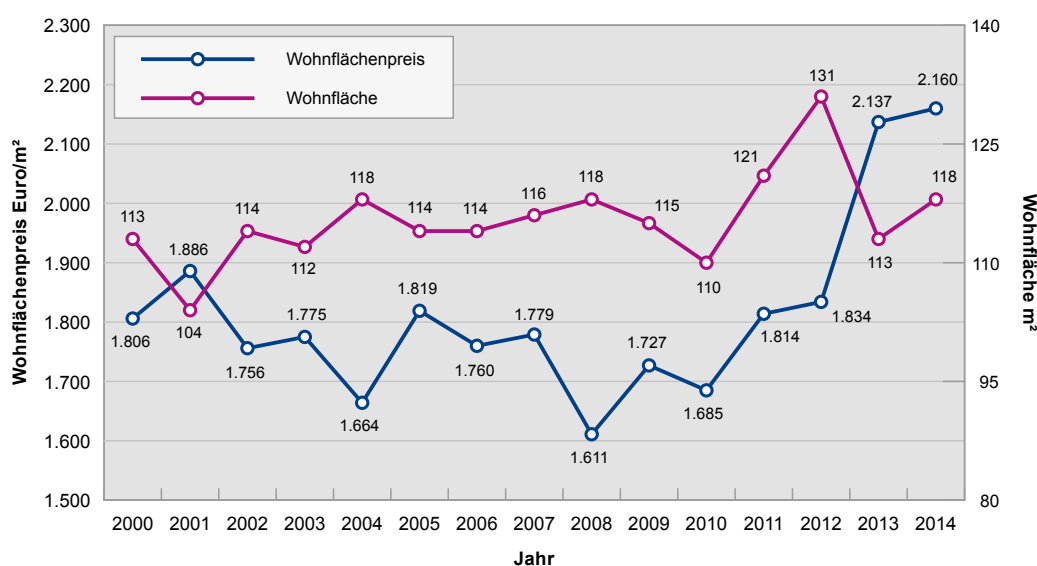
3.2.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

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

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

| Jahr | Anzahl geeignete Verkäufe | Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (Euro/m ²) | Index (2000 = 100) |
|------|---------------------------|------------------------------|---|--------------------|
| 2000 | 11 | 113 | 1.806 | 100,0 |
| 2001 | 14 | 104 | 1.886 | 104,4 |
| 2002 | 14 | 114 | 1.756 | 97,2 |
| 2003 | 6 | 112 | 1.775 | 98,3 |
| 2004 | 11 | 118 | 1.664 | 92,1 |
| 2005 | 11 | 114 | 1.819 | 100,7 |
| 2006 | 11 | 114 | 1.760 | 97,5 |
| 2007 | 10 | 116 | 1.779 | 98,5 |
| 2008 | 13 | 118 | 1.611 | 89,2 |
| 2009 | 12 | 115 | 1.727 | 95,6 |
| 2010 | 7 | 110 | 1.685 | 93,3 |
| 2011 | 11 | 121 | 1.814 | 100,4 |
| 2012 | 11 | 131 | 1.834 | 101,6 |
| 2013 | 11 | 113 | 2.137 | 118,3 |
| 2014 | 10 | 118 | 2.160 | 119,6 |

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 hat sich in diesem Teilbereich die vorjährige erhebliche Preissteigerung bestätigt.

3.2.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Die geeigneten Verkäufe wurden entsprechend Haustyp, Baujahrbereich, Bauart und Ausstattung sowie Größe der Gebäude zu Gruppen geordnet. Aus diesen gleichartigen Verkaufsfällen (je Gruppe ca. 2-5, getrennt nach Kernstadt und »inneren bzw. äußeren Stadtteilen« *) ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis/m² Wohnfläche und Kaufpreis. Die angegebenen Richtpreise sind also Mittelwerte und keine Mindestwerte.

Die Richtpreise sind mit den letztjährigen Mittelwerten nicht immer direkt vergleichbar, da sie sich auch bei gleichen Haustypen in den wertrelevanten Daten wie Ausstattung, Zustand, Lage, Grundstücksgröße und Wohnfläche unterscheiden können. Die Richtpreise eignen sich als erster grober Anhaltspunkt sowohl bei Kauf- als auch Verkaufsabsichten.

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

* äußere Stadtteile = Kirchhausen, Biberach, Klingenberg

| Haustyp | Baujahr | Bauart | Gebäudeausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | Wohnlage (s. Anlage 3) | durchschnittliche Werte: | | | Richtpreis (Euro) |
|-------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Euro/m ² Wohnfläche | Anzahl Verkäufe |
| freistehendes Einfamilienhaus | 1928 - 1934 | Mauerwerk verputzt, meist Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebauter Walm-/Mansarddach | mäßig - mittel tw. Garage | mäßig | in der Kernstadt, mittel | 270 | 84 | 1.821 | <u>153.000,-</u> 2 |
| | 1931 - 1937 späterer An-/Umbau | massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, ausgebauter Sattel-/Walmdach | mittel - gut 1-2 Garagen | mittel | in der Kernstadt, mittel - gut | 505 | 148 | 1.769 | <u>262.000,-</u> 4 |
| | 1951 - 1961 | massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebauter Satteldach | mittel Garage | mittel | in der Kernstadt, gut | 495 | 108 | 2.508 | <u>271.000,-</u> 3 |
| | 1950 - 1953 | massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebauter Satteldach | mittel Garage | mittel | in der Kernstadt, mittel - gut | 475 | 140 | 2.304 | <u>323.000,-</u> 2 |
| | 1962 - 1968 | massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebauter Satteldach | mittel - gut 1-2 Garagen | mittel | in der Kernstadt, gut | 745 | 208 | 1.819 | <u>378.000,-</u> 3 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | Gebäudeausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | Wohnlage (s. Anlage 3) | durchschnittliche Werte: | | | Richtpreis (Euro) |
|--|---|---|-------------------------------------|--------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Euro/m ² Wohnfläche | |
| frei- stehendes Einfamilien- haus | 1963 - 1964 | massive Bauweise verputzt, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach | mittel 1-2 Garagen | mittel | in der Kernstadt , gut - sehr gut | 700 | 149 | 2.759 | <u>410.000,-</u> 3 |
| | 1956 - 1959 späterer Umbau/ teilmod. | massive Bauweise verputzt, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach, tw. ausgebautes UG | gut 1-2 Garagen | gut | im Osten der Kernstadt , gut - sehr gut | 1 110 | 280 | 2.374 | <u>665.000,-</u> 2 |
| frei- stehendes Einfamilien- haus | 1937 - 1953 | einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach | einfach - mittel Garage | mäßig | innere Stadtteile , mittel | 665 | 134 | 1.525 | <u>204.000,-</u> 2 |
| | | | einfach - mittel Garage | mäßig | innere Stadtteile , gut | 535 | 94 | 2.189 | <u>205.000,-</u> 3 |
| | 1933 - 1939 tw. modernisiert | | mittel Garage | mittel - gut | innere Stadtteile , mittel | 330 | 118 | 2.159 | <u>255.000,-</u> 2 |
| | 1960 - 1962 | einfaches Mauerwerk, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mittel | innere Stadtteile , mittel - gut | 540 | 150 | 1.750 | <u>262.000,-</u> 2 |
| | 1971 - 1982 | massive Bauweise, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel - gut Garage | mittel - gut | innere Stadtteile , gut | 320 | 139 | 1.887 | <u>262.000,-</u> 2 |
| frei- stehendes Einfamilien- haus | bis 1950 | einfaches Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke, 1-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach | einfach - mittel | mäßig | äußere Stadtteile , einfach - mittel | 190 | 63 | 1.151 | <u>73.000,-</u> 2 |
| | 1950 - 1965 tw. modernisiert | einfaches Mauerwerk, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mäßig - mittel | äußere Stadtteile , mittel | 645 | 107 | 2.114 | <u>227.000,-</u> 5 |
| | 1978 - 2004 | massive Bauweise, 1-geschossig, ausgebautes Satteldach | gut 1-2 Garagen | gut | äußere Stadtteile , gut | 580 | 165 | 2.415 | <u>398.000,-</u> 4 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | Gebäudeausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | Wohnlage (s. Anlage 3) | durchschnittliche Werte: | | | Richtpreis (Euro) |
|--|---|--|-------------------------------------|--------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Euro/m ² Wohnfläche | Anzahl Verkäufe |
| Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus | 1952 - 1962 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus) | massive Bauweise, gemeinsame Mittelwand, meist 2-geschossig, Satteldach nicht ausgebaut | einfach 1 Garage | mäßig | in der Kernstadt , einfach - mittel | 255 | 82 | 1.735 | <u>142.000,-</u> 2 |
| | 1927 - 1955 (Doppelhaus/ Reiheneck-/ Reihenmittelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, meist ausgebautes Sattel-/ Walmdach | einfach - mittel meist 1 Garage | mittel | in der Kernstadt , mittel - gut | 295 | 92 | 2.266 | <u>208.000,-</u> 5 |
| | 1935 - 1947 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel tw. Garage | mäßig - mittel | in der Kernstadt , mittel - gut | 335 | 133 | 1.600 | <u>213.000,-</u> 2 |
| | 1979 - 1983 (Doppelhaus) | massive Bauweise, Stahlbetondecken, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mittel | in der Kernstadt , einfach - mittel | 240 | 132 | 2.033 | <u>269.000,-</u> 2 |
| | 1927 - 1969 modernisiert/ tw. modernisiert (Doppelhaus) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, meist ausgebautes Sattel-/ Walmdach | gut Garage | mittel - gut | in der Kernstadt , mittel | 280 | 105 | 2.593 | <u>272.000,-</u> 4 |
| | 1950 - 1966 (Doppelhaus/ haus) | massive Bauweise, tw. gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel - gut tw. Garage | mittel - gut | in der Kernstadt , mittel - gut | 280 | 148 | 1.875 | <u>278.000,-</u> 2 |
| | 1967 - 1968 (Doppelhaus) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes UG, ausgebautes Satteldach | mittel - gut Garage | mittel | in der Kernstadt , gut | 375 | 128 | 2.352 | <u>301.000,-</u> 2 |
| | 2002 - 2013 (Doppelhaus) | massive Bauweise, Stahlbetondecken, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | gut 1-2 Garagen | gut | in der Kernstadt , gut | 420 | 196 | 2.175 | <u>426.000,-</u> 3 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | Gebäudeausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | Wohnlage (s. Anlage 3) | durchschnittliche Werte: | | | Richtpreis (Euro) |
|--|--|---|-------------------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Euro/m ² Wohnfläche | Anzahl Verkäufe |
| Einfamilienhaus, Doppel-/ Reihenhaus | bis 1926 (Doppelhaus) | einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach | einfach keine Garage | mäßig | innere Stadtteile, einfach - mittel | 250 | 112 | 1.102 | <u>123.000,-</u> 2 |
| | tw. modernisiert | | einfach - mittel tw. Garage | mittel - gut | innere Stadtteile, mittel | 200 | 92 | 1.712 | <u>157.000,-</u> 3 |
| | 1952 - 1960 (Doppelhaus/ Reiheneckhaus) | einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach | einfach - mittel Garage | mäßig | innere Stadtteile, mittel | 220 | 75 | 2.299 | <u>172.000,-</u> 2 |
| | modernisiert | | mittel - gut Garage | gut | innere Stadtteile, mittel - gut | 360 | 80 | 2.781 | <u>222.000,-</u> 2 |
| | 1961 - 1968 modernisiert (Doppelhaus/ Reiheneckhaus), | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mittel | innere Stadtteile, mittel - gut | 335 | 109 | 2.013 | <u>219.000,-</u> 3 |
| | 1968 - 1969 (Reihenmittelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, nicht ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mäßig - mittel | innere Stadtteile, mittel - gut | 205 | 90 | 1.947 | <u>175.000,-</u> 3 |
| | 1969 - 1970 (Reihenmittelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mäßig - mittel | innere Stadtteile, gut | 320 | 134 | 1.781 | <u>239.000,-</u> 3 |
| | 1977 - 1985 (Reihenmittelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel - gut Garage | mittel - gut | innere Stadtteile, mittel - gut | 185 | 123 | 2.194 | <u>270.000,-</u> 4 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | Gebäude- ausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | Wohn- lage (s. Anlage 3) | durchschnittliche Werte: | | | Richtpreis (Euro) |
|---|--|---|--|--------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--|-----------------------|
| | | | | | | Grund- stücks- größe (m ²) | Wohn- fläche (m ²) | Euro/m ² Wohn- fläche | |
| Einfamilien- haus, Doppel-/ Reihenhaus | 1974 - 1987 (Doppelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mittel | innere Stadtteile, mittel - gut | 270 | 136 | 1.938 | <u>263.000,-</u> 3 |
| | modernisiert | | gut Garage | gut | innere Stadtteile, gut | 425 | 179 | 2.206 | <u>395.000,-</u> 2 |
| | 1990 - 1998 (Doppelhaus/ Reiheneck- haus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel - gut | gut | innere Stadtteile, gut | 255 | 125 | 2.486 | <u>311.000,-</u> 3 |
| | 2002 - 2005 (Doppelhaus/ Reiheneck- haus) | massive Bauweise, 2-geschossig, Flachdach/Pultdach | mittel - gut | sehr gut | innere Stadtteile, gut | 260 | 121 | 2.937 | <u>355.000,-</u> 2 |
| Einfamilien- haus, Doppel-/ Reihenhaus | 1950 - 1967 (Doppelhaus) | einfaches Mauerwerk, gemeinsame Mittelwand, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mittel - mäßig | äußere Stadtteile, mittel | 375 | 88 | 1.924 | <u>169.000,-</u> 5 |
| | 1973 - 1976 (Reiheneck- haus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel Garage | mäßig | äußere Stadtteile, mittel | 270 | 116 | 1.685 | <u>195.000,-</u> 2 |
| | 1977 - 1978 (Reiheneck- haus) tw. modernisiert | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel - gut Garage | mittel - gut | äußere Stadtteile, gut | 315 | 115 | 1.908 | <u>219.000,-</u> 2 |
| | 1975 - 1983 (Reihen- mittelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach | mittel - gut Garage | mittel - gut | äußere Stadtteile, gut - mittel | 235 | 126 | 1.798 | <u>227.000,-</u> 3 |
| | 2005 - 2008 (Doppelhaus) | massive Bauweise, 1-2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel - gut Garage | gut - sehr gut | äußere Stadtteile, gut - mittel | 260 | 113 | 2.677 | <u>303.000,-</u> 2 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | Gebäudeausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | Wohnlage (s. Anlage 3) | durchschnittliche Werte: | | | Richtpreis (Euro) |
|------------------|---|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Euro/m ² Wohnfläche | |
| Zweifamilienhaus | 1946 - 1954 (freistehendes Haus/ Doppelhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | mittel 1 Garage | mittel | in der Kernstadt, mittel | 290 | 170 | 1.533 | <u>261.000,-</u> 3 |
| | 1958 - 1959 späterer An-/Umbau (freistehendes Haus) | massive Bauweise, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach | gut - mittel | gut - mittel | in der Kernstadt, gut | 565 | 263 | 1.805 | <u>475.000,-</u> 2 |
| Zweifamilienhaus | 1900 - 1959 (freistehendes Haus/ Doppelhaus) | einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig, tw. ausgebautes Satteldach | einfach - mittel 1 Garage | mäßig | innere Stadtteile, einfach | 255 | 138 | 1.083 | <u>149.000,-</u> 5 |
| | tw. modernisiert | | mittel 1-2 Garagen | mittel - gut | innere Stadtteile, mittel - gut | 460 | 158 | 1.568 | <u>248.000,-</u> 5 |
| | tw. modernisiert | | mittel 1-2 Garagen | mittel - gut | innere Stadtteile, mittel | 600 | 127 | 2.028 | <u>258.000,-</u> 4 |
| | 1964 - 1969 tw. modernisiert (freistehendes Haus) | massives Mauerwerk, 2-geschossig tw. ausgebautes Satteldach | mittel 2 Garagen | mittel - gut | innere Stadtteile, mittel - gut | 545 | 187 | 1.720 | <u>322.000,-</u> 2 |
| Zweifamilienhaus | 1960 - 1973 (freistehendes Haus) | massives Mauerwerk, 2-geschossig tw. ausgebautes Satteldach | mittel 1 Garage | mäßig - mittel | äußere Stadtteile, mittel - gut | 460 | 144 | 1.702 | <u>245.000,-</u> 2 |

| Haustyp | Baujahr | Bauart | Gebäudeausstattung (s. Anlage 2) | Zustand (s. Anlage 4) | Wohnlage (s. Anlage 3) | durchschnittliche Werte: | | | Richtpreis (Euro) |
|------------------|---|---|--|--------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche (m ²) | Euro/m ² Wohnfläche | Anzahl Verkäufe |
| Dreifamilienhaus | 1951 - 1955 (freistehendes Haus/ Doppelhaus) | einfaches Mauerwerk, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautem Dachgeschoss | mittel - gut ohne Garage | mittel | in der Kernstadt , mittel | 125 | 171 | 1.375 | <u>235.000,-</u> 2 |
| | 1929 - 1969 (freistehendes Haus/ Doppelhaus) | einfaches Mauerwerk, Doppelhaus gemeinsame Mittelwand, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautem Dachgeschoss | einfach 1-2 Garagen | mäßig | in der Kernstadt , mittel | 490 | 230 | 1.100 | <u>253.000,-</u> 2 |
| | 1939 - 1955 (freistehendes Haus) | massive Bauweise, tw. Wiederaufbau, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautem Dachgeschoss | mittel 1-2 Garagen | mittel | in der Kernstadt , mittel - gut | 500 | 224 | 1.306 | <u>292.000,-</u> 3 |
| | 1937 (mod.) - 1972 (tw.mod.) (freistehendes Haus/ Reiheneckhaus) | massive Bauweise, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautem Dachgeschoss | gut 1 Garage | gut | in der Kernstadt , mittel - gut | 430 | 193 | 1.852 | <u>357.000,-</u> 2 |
| Dreifamilienhaus | bis 1900 (Doppelhaus) | einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautem Dachgeschoss | einfach ca. 1/3 mit Garage oder Stellplatz | mangelhaft - mäßig | innere Stadtteile , einfach - mittel | 140 | 175 | 734 | <u>128.000,-</u> 2 |
| | 1934 - 1954 (freistehendes Haus/ Doppelhaus) | einfaches Mauerwerk, Holzbalkendecke, 2-geschossig mit als Wohnung aus- gebautem Dachgeschoss | einfach - mittel ca. 1/3 mit Garage | mäßig | innere Stadtteile , einfach - mittel | 255 | 169 | 1.052 | <u>178.000,-</u> 2 |
| | | | mittel ca. 1/3 mit Garage oder Stellplatz | mäßig | innere Stadtteile , mittel | 400 | 210 | 1.161 | <u>244.000,-</u> 3 |

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 | 16 (17) | 23.612.900,- (15.320.234,-) | 23 490 (19 869) |
| Stadtteile | 7 (10) | 3.305.000,- (5.431.500,-) | 3 595 (6 665) |
| Stadtkreis gesamt | 23 (27) | 26.917.900,- (20.751.734,-) | 27 085 (26 534) |

3.2.3.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser (4 – 26 Wohneinheiten) inklusive Bodenanteil nach Lage und Baujahrenbereich

| Wohnlage | Baujahr Ausstattung Zustand | Zahl der Fälle | Spanne m ² Wohnfläche Mittelwert | Spanne Euro/m ² | Mittelwert Euro/m ² Wohnfläche |
|---------------------------------|---|----------------------|---|-------------------------------|---|
| Kernstadt einfach | 1913 - 1963 einfache Ausstattung, ca. 25% der Wohnungen mit Garage, mäßiger Zustand | 2 | 190 - 295 Ø 245 | (-) | 1.104,- |
| Kernstadt einfach | 1936 - 1964 teilmodernisiert, mittlere Ausstattung, ca. 15% der Wohnungen mit Garage und ca. 23% mit Stellplatz, mittlerer Zustand | 2 | 325 - 390 Ø 360 | (-) | 1.614,- |
| innere Stadtteile einfach | 1905 - 1913 einfache - mittlere Ausstattung, ca. 50% der Wohnungen mit Stellplatz, mäßiger Zustand | 2 | 258 - 410 Ø 334 | (-) | 752,- |
| innere Stadtteile mittel | 1954 - 1955 mittlere Ausstattung, ca. 10% der Wohnungen mit Stellplatz, mittlerer Zustand | 2 | 1 122 - 1 126 Ø 1 124 | (-) | 979,- |

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

stand, dem Baujahr und der Gesamtwohnfläche abhängig.

3.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser

3.2.4.1 Zahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

| | Zahl der verwertbaren Verträge (Vorjahr) | Umsatz Euro (Vorjahr) | Grundstücksfläche m ² (Vorjahr) |
|-------------------|---|--------------------------------|---|
| Kernstadt | 40 (40) | 79.255.488,- (65.318.244,-) | 73 436 (89 804) |
| Stadtteile | 16 (15) | 5.786.000,- (2.432.000,-) | 25 835 (12 691) |
| Stadtkreis gesamt | 56 (55) | 85.041.488,- (67.750.244,-) | 99 271 (102 495) |

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 (9) | 32.935.000,- (20.093.700,-) | 84 575 (112 510) |
| Stadtteile | 7 (7) | 5.280.200,- (4.442.088,-) | 18 912 (21 928) |
| Stadtkreis gesamt | 13 (16) | 38.215.200,- (24.535.788,-) | 103 487 (134 438) |

3.3 Sondereigentum

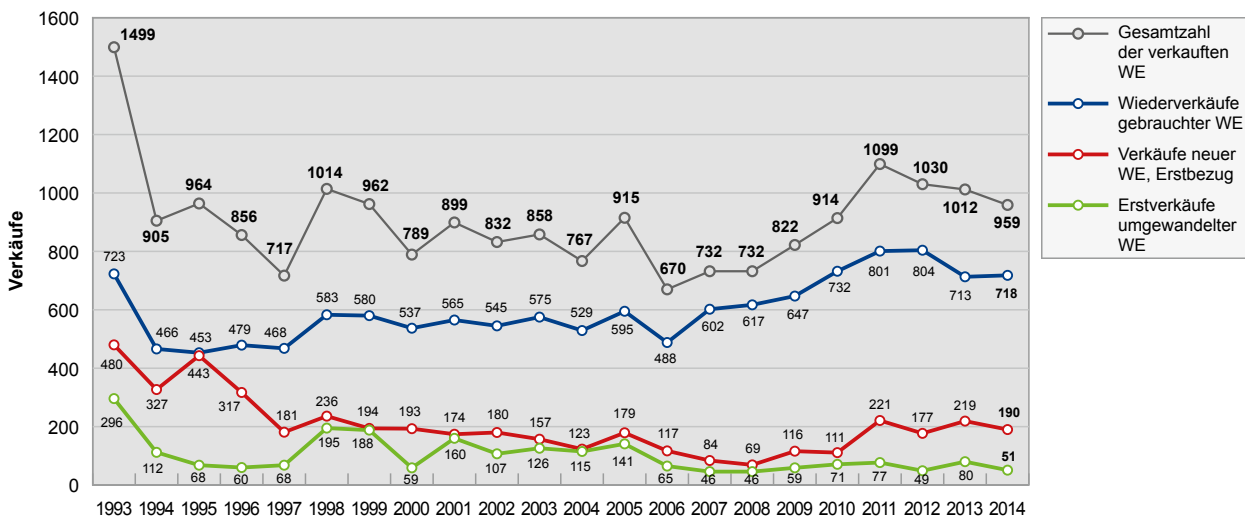
3.3.1 Wohnungseigentum

3.3.1.1 Kauffälle und Umsätze seit 1993

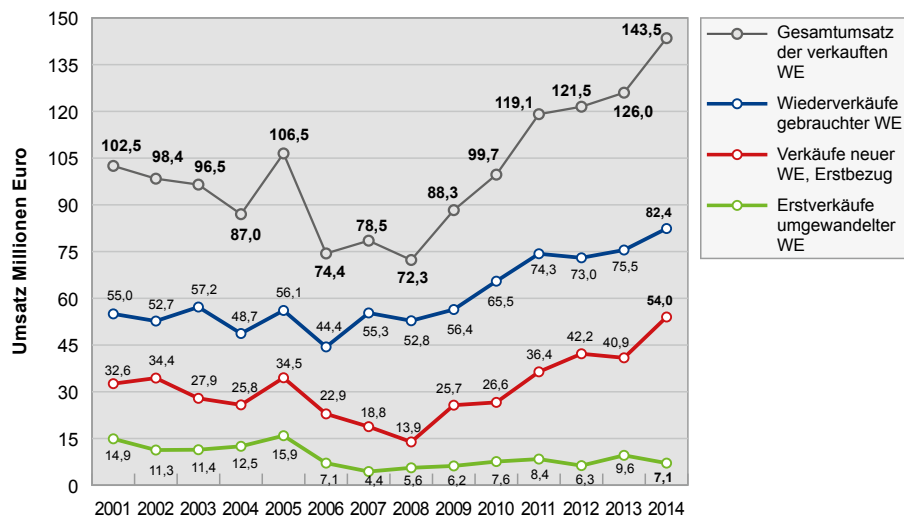
Im Jahr 2014 wurden in den 916 verwertbaren Verträgen 959 (Vorjahr 1012) Wohnungen verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von 5%. Während der Wiederverkauf mit 718 Wohnungen um ca. 1% stieg, fielen die Erstverkäufe umgewandelter Wohnungen um ca. 36% von 80 auf 51 und der Erstverkauf neuer Wohnungen um 13% von 219 auf 189 verkaufte Wohnungen.

Verantwortlich für den Rückgang der Neubauwohnungen ist das stark schwankende Segment der Studentenwohnungen, deren Zahl von 80 auf 3 fiel. Trotz der insgesamt geringeren Wohnungszahl stieg der Umsatz um ca. 14% auf 143,5 Millionen Euro.

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



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



3.3.2 Teileigentum

3.3.2.1 Verteilung der 72 Verkaufsfälle nach der Nutzung (Vorjahr: 65)

| Anzahl | (Vorjahr) | Nutzungsart |
|--------|-----------|--|
| 15 | (21) | Büro, Praxis |
| 12 | (13) | Laden |
| 5 | (1) | Gaststätte/Restaurant/Imbiss/Bistro |
| 3 | (8) | Werkstatt/Lager/sonstige gewerbliche Räume |
| 31 | (21) | Garage, meist in Tiefgarage |
| 4 | (1) | Stellplatz |
| 2 | (0) | Keller-/Hobby-/Bühnenraum |

3.3.2.2 Auswertung der geeigneten Teileigentumsrechte

3.3.2.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum (Vorjahreswerte in Klammern)

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

Die angegebenen Nutzflächen enthalten bei Büro/

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

| Nutzung | Baujahr | Nutzfläche | Lage <small>(keine Geschäftslagenklasse 1a - 1b)</small> | Zahl der Verkäufe | Durchschnitt Euro/m ² | Spanne Euro/m ² |
|-------------|------------------------------|--|--|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Büro/Praxis | 1992 - 1994 (1986 - 1999) | 130 - 345 m ² (89 - 479 m ²) | Kernstadt u. Stadtteile (Kernstadt u. Stadtteile auch im Gewerbegebiet) | 6 (6) | 1.403 (1.467) | 1.154 - 1.591 (1.219 - 1.796) |
| | (1975 - 1984) | (137 - 425 m ²) | (Kernstadt) | (6) | (984) | (757 - 1.095) |
| | 1945 - 1968 (1960 - 1970) | 20 - 97 m ² (72 - 187 m ²) | Kernstadt (Kernstadt) | 2 (2) | 1.415 (925) | - (-) |
| Laden | Erstverkauf (Erstverkauf) | - (78 - 125 m ²) | - (Kernstadt) | - (3) | - (1.913) | - (1.731 - 2.228) |
| | 1970 - 1995 | 55 - 144 m ² | Kernstadt | 4 | 1.743 | 1.118 - 2.293 |
| | 1957 - 1967 | 31 - 212 m ² | Kernstadt | 2 | 878 | - |
| | 1958 - 1972 (1972 - 1988) | 97 - 475 m ² (51 - 166 m ²) | Stadtteile (Stadtteile) | 4 (4) | 1.423 (1.150) | 1.011 - 1.880 (952 - 1.569) |
| Lager | 1965 - 1980 | 192 - 340 m ² | Kernstadt u. Stadtteile auch im Gewerbegebiet | 3 | 508 | 368 - 703 |
| | (1948 - 1975) | (36 - 468 m ²) | (Kernstadt auch im Gewerbegebiet) | (5) | (430) | (389 - 528) |

3.3.2.2.2 Garagen und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahreswerte in Klammern)

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

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

| Garage / Tiefgarage | gebraucht | | Neubau |
|---------------------------------|--|--|------------------------|
| | Baujahr 1954 - 1986 (Baujahr 1985/1986) | Baujahr 2007 - 2012 (Baujahr 1993 - 2008) | |
| Kernstadt | | | |
| Zahl der geeigneten Verkäufe | 3 (2) | 5 (6) | 0 (4) |
| durchschnittlicher Preis (Euro) | 9.100 (9.500) | 13.100 (12.800) | - (15.100) |
| Spanne (Euro) | 7.500 - 10.000 (-) | 10.300 - 14.900 (11.500 - 14.000) | - (14.000 - 16.500) |
| Garage / Tiefgarage | gebraucht | | Neubau |
| | Baujahr 1969 - 1997 (-) | Baujahr 2003 (Baujahr 1993 - 2008) | |
| Stadtteile | | | |
| Zahl der geeigneten Verkäufe | 4 (-) | 1 (3) | 3 (-) |
| durchschnittlicher Preis (Euro) | 7.600 (-) | 12.000 (9.000) | 13.900 (-) |
| Spanne (Euro) | 6.000 - 10.000 (-) | - (6.000 - 11.900) | 12.900 - 14.900 (-) |

3.3.2.2.3 Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurden 4 Kaufverträge als Teileigentum registriert (Vorjahr 1).

Die Verkaufsspanne pro Stellplatz lag bei 2.500 bis 7.000 Euro.

4 Sonstige erforderliche Daten nach § 9 – 14 ImmoWertV

4.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl (GFZ)

- **Umrechnungstabelle für Geschossflächenzahl (GFZ)**

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

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

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

- **Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen**

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

4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser

4.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 1.1.2013.

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

Auf den früher angesetzten Bebauungsabschlag wird seit 2007 verzichtet.

- **Angesetzte Normalherstellungskosten**

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

- **Gesamtnutzungsdauer**
teilweise abweichend von Anlage 3 der Sachwertrichtlinie

(siehe Anlage 1)

- **Restnutzungsdauer**
nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Das Alter der Modernisierung wird zusätzlich berücksichtigt, indem der Zuwachs an Nutzungsdauer über 40 Jahre bis auf einen Mindestbetrag von 15% der jeweils vollen Restnutzungsdauerverlängerung abgeschrieben wird.

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

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

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

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

- **Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn**

(siehe Anlage 3)

- **Definition der Gebäudeausstattung**

(siehe Anlage 2)

- **Definition des Gebäudezustandes**

(siehe Anlage 4)

4.2.2 Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser

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

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

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

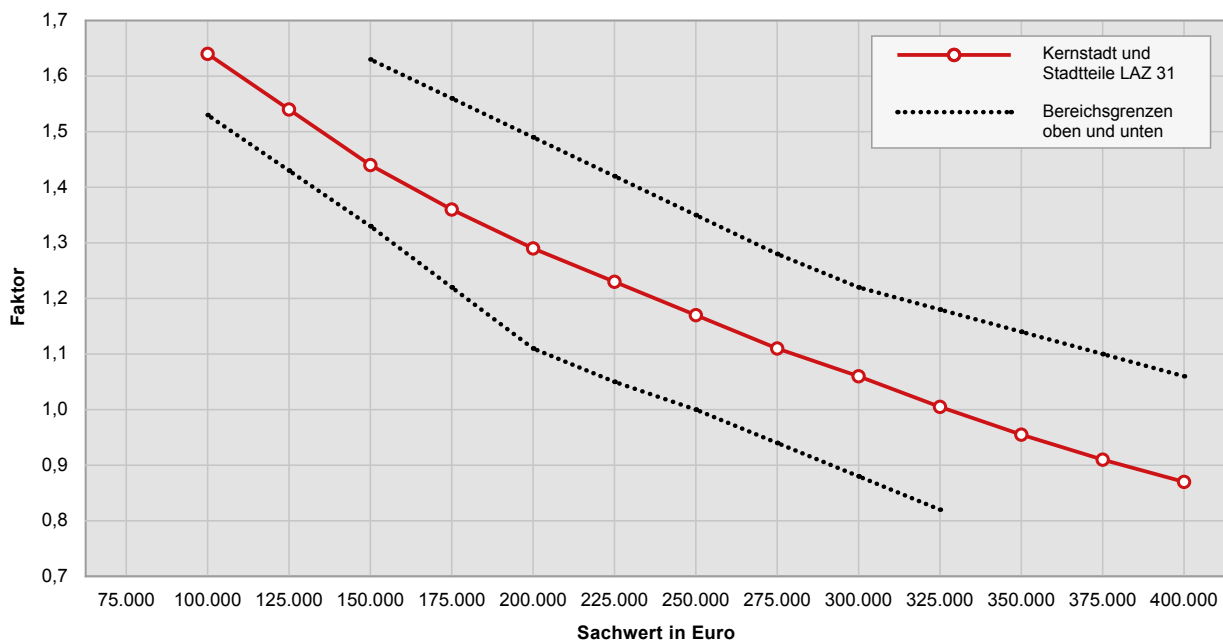
Ergebnis:

berechneter Sachwert x Faktor = Verkehrswert

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

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

Faktoren für Dreifamilienhaus freistehend oder als Doppel-/Reihenhaus

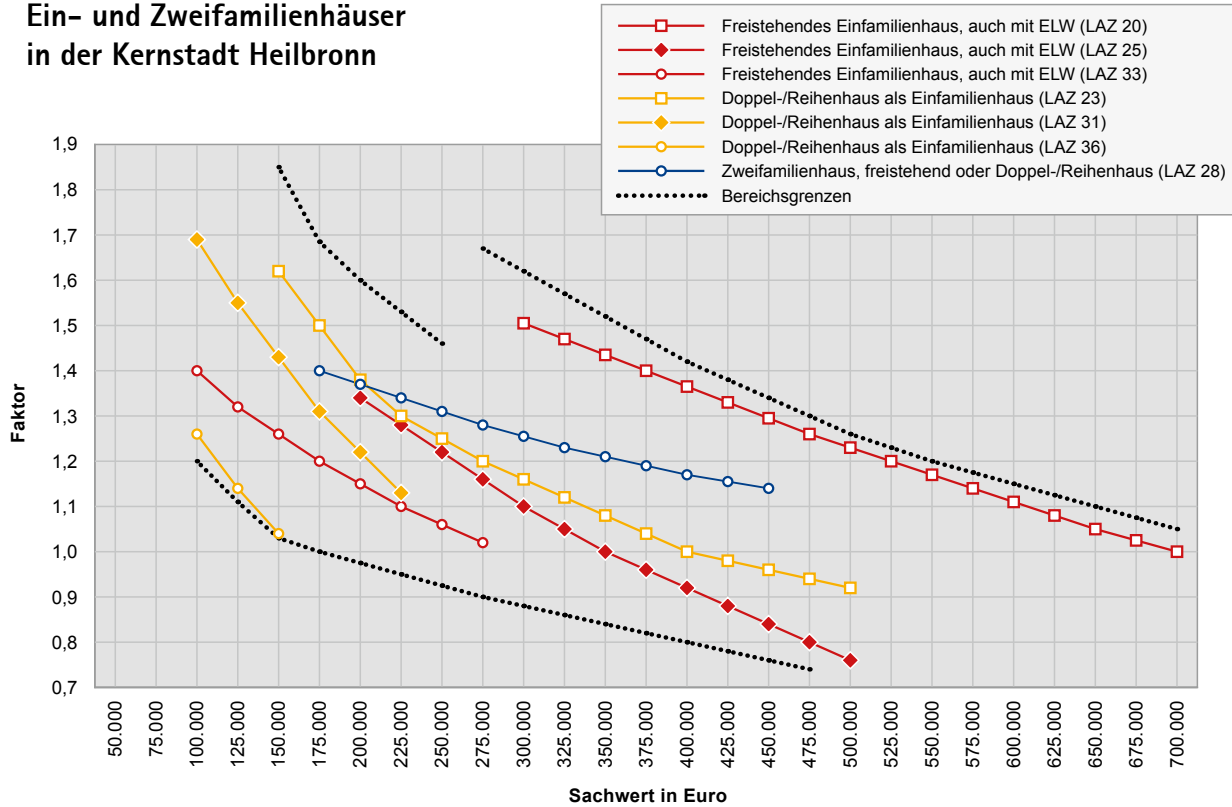


In diesem Jahr waren keine Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen erkennbar. Bei unveränderter durchschnittlicher LAZ-Zahl liegen die Faktoren im Sachwertbereich zwischen 150.000,- und 300.000,- Euro um durch-

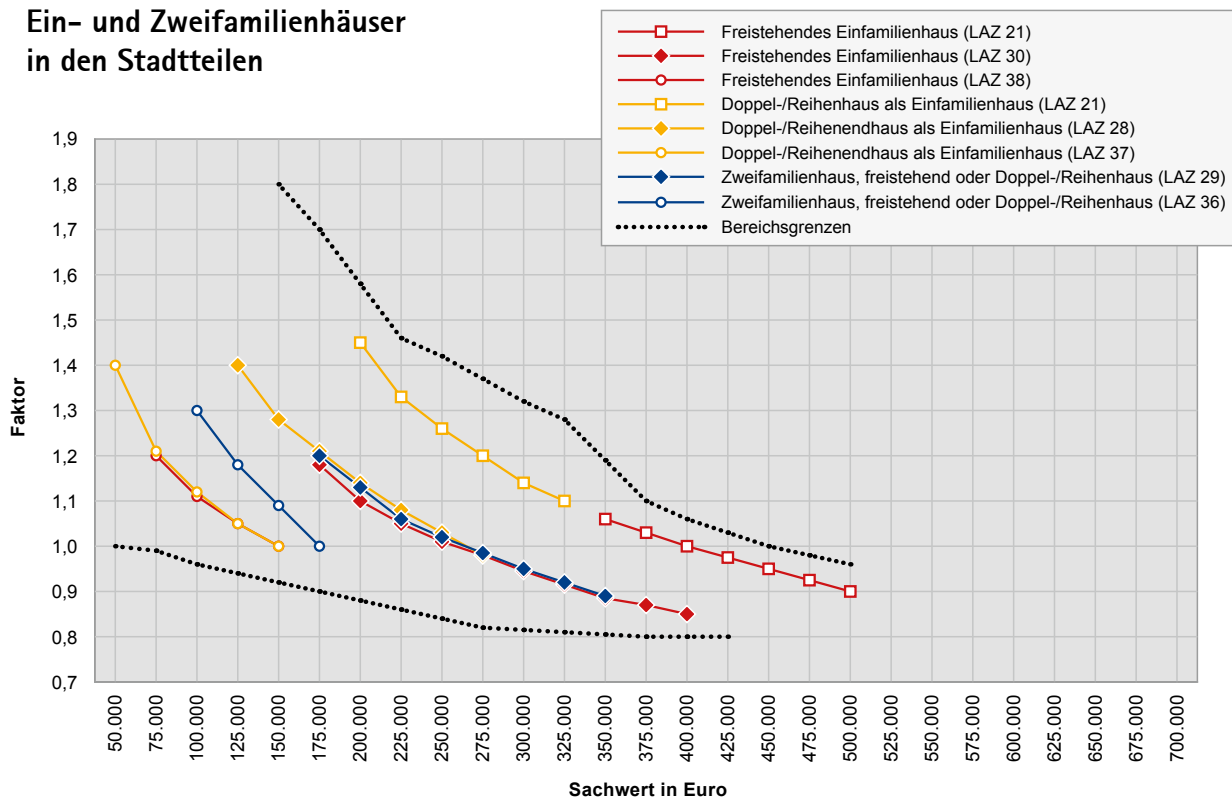
schnittlich 15 Prozentpunkte über den Vorjahreswerten. Im höheren Preisbereich sind sie auf dem bisherigen Niveau geblieben.

4.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Heilbronn



Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen



Allgemeines

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

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

Kernstadt

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

Folgende Abhängigkeiten sind wie in den Vorjahren ablesbar:

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

Stadtteile

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

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern hat sich wenig geändert. Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind die Faktoren im mittleren LAZ-Bereich (31) um ca. 10 Prozentpunkte und im hohen LAZ-Bereich (36) ganz erheblich um ca. 20 Prozentpunkte gestiegen. Bei kleinen Grundstücken und Reihemittelhäusern liegen sie rund 10 Prozentpunkte über dem Mittel.

Die Kurve bei den Zweifamilienhäusern verläuft sogar ca. 25 Prozentpunkte über dem Niveau des Vorjahres.

Bei den Zweifamilienhäusern hat sich nichts geändert. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind die Faktoren nur im höchsten LAZ-Bereich (21) etwas gestiegen. Die Doppel- und Reihenhäuser haben im mittleren LAZ-Bereich (28) um ca. 5 und im oberen LAZ-Bereich (21) um ca. 10 Prozentpunkte zugelegt. Besonders auffällig ist, dass zwischen den einzelnen Haustypen kaum noch Unterschiede bestehen.

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

4.3.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren

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

Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren:

- **Bodenwerte**

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 01.01.2013.

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße siehe 4.1.

- **Wohn- und Nutzflächen**

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

- **Mieten**

(siehe Anlage 5)

- **Bewirtschaftungskosten**

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

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche betragen die Bewirtschaftungskosten ca. 12–23 Euro, durchschnittlich ca. 19 Euro, bei rein gewerblicher Nutzung (Produktion, Dienstleistung) 8–12 Euro.

- **Gesamtnutzungsdauer**

(siehe Anlage 1)

- **Restnutzungsdauer**

(siehe Hinweise unter 4.2.1)

4.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

Die LiZi für Eigentumswohnungen wurden für den Wohnflächenbereich < 40 m² und > 110 m² direkt aus Kaufpreisen und für die restlichen Wohnflächenbereiche wieder aus Gutachten des Gutachterausschusses entnommen, deren festgestellte Verkehrswerte direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wurden. Die Abhängigkeit des LiZi von der Wohnfläche ist bei Wohnflächen < 60 m² stärker ausgeprägt als bei den größeren Wohnungen. Der Einfluss der Restnutzungsdauer ist durchgängig ablesbar. Je kürzer die angesetzte Restnutzungsdauer und je größer die Wohnung, desto niedriger ist der LiZi. Die LiZi sind im Durchschnitt um ca. 0,7 Prozentpunkte, das entspricht ca. 20%, gesunken. Dies betrifft die größeren Wohnungen deutlich mehr als die kleineren.

Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern sank der LiZi auch wegen der teilweise sehr niedrigen Restnutzungsdauern von unter 20 Jahren um ca. 1,3 Prozentpunkte. Auch hier trifft eine anhaltend starke Nachfrage auf ein geringes Angebot.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern mit den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen sanken die LiZi noch stärker vor allem wegen der durchgängig niedrigen Restnutzungsdauern.

Bei den reinen Geschäftshäusern ist wegen der geringen Fallzahlen und der unterschiedlichen Arten keine genaue Aussage möglich. Dies gilt auch für das Gewerbe. Neben einem Rückgang von ca. 2 Prozentpunkten ist weiterhin eine deutliche Abhängigkeit des LiZi von der Objektgröße ablesbar. Je größer, desto höher ist der LiZi.

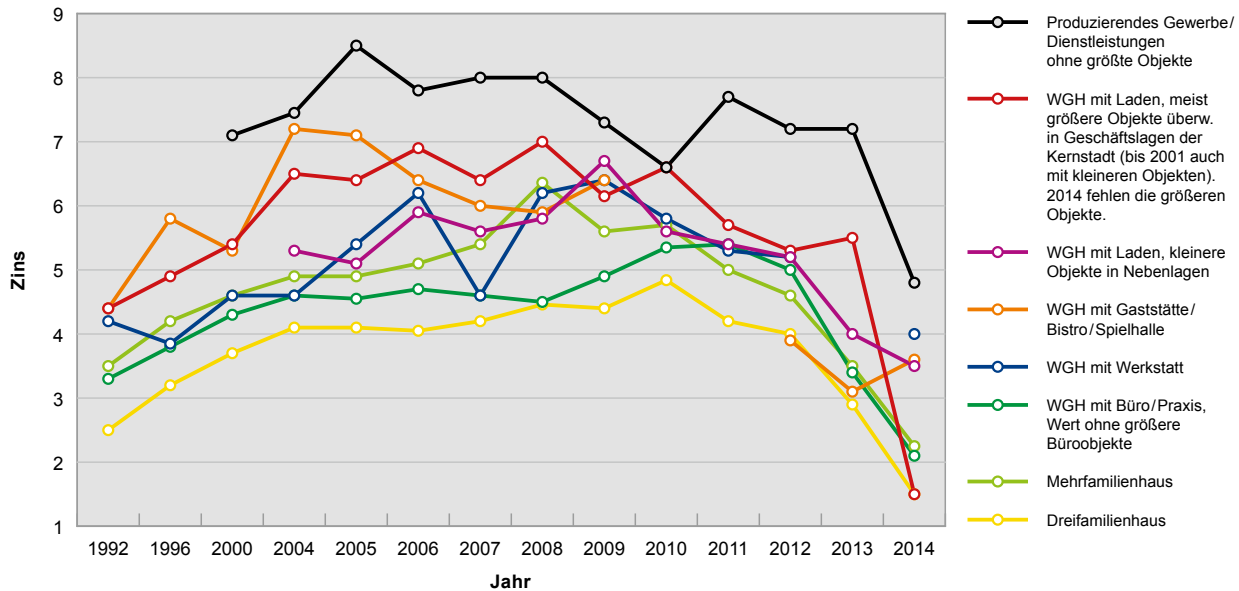
Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

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

| Nutzung Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr) | gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr) | Lage (Vorjahr) | Zahl der Fälle (Vorj.) | durch- schnittl. RND (Vorjahr) | Liegenschaftszins | | Ertragsfaktor = Kaufpreis/Rohertag | |
|--|--|--|---------------------------------|---|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | | | | | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) | Spanne (Vorjahr) | Mittel (Vorjahr) |
| Eigentumswohnung | | | | | | | | |
| bis 40 m ² Wohnfläche | - | Kernstadt und Stadtteile (Kernstadt und Stadtteile) | 34 (37) | | 0,0 - 6,9 (2,7 - 5,3) | 4,0 (4,4) | - | - |
| 40 - 59 m ² Wohnfläche | | | 39 (26) | | 3,4 - 4,5 (2,6 - 6,0) | 3,8 (4,1) | - | - |
| 60 - 79 m ² Wohnfläche | | | 26 (22) | | 0,3 - 3,0 (1,6 - 3,4) | 2,0 (2,6) | - | - |
| 80 - 109 m ² Wohnfläche | | | 37 (35) | | 0,8 - 3,1 (1,9 - 3,7) | 2,1 (3,0) | - | - |
| ab 110 m ² Wohnfläche | | | 39 (47) | | 0,5 - 2,9 (2,1 - 3,9) | 1,7 (2,9) | - | - |

| Nutzung Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr) | gewerbl. Ertragsanteil in % (Vorjahr) | Lage (Vorjahr) | Zahl der Fälle (Vorj.) | durch- schnittl. RND (Vorjahr) | Liegenschaftszins | | Ertragsfaktor = Kaufpreis/Rohertrag | |
|---|--|--|---------------------------------|---|----------------------------|---------------|--|----------------|
| | | | | | Spanne (Vorjahr) | Mittel | Spanne (Vorjahr) | Mittel |
| Dreifamilienhaus | | | | | | | | |
| 169 - 264 m ² Wohnfläche (120 - 295 m ² Wohnfläche) | - | Kernstadt (Kernstadt) | 13 (12) | 25 (19) | -3,7 - 4,5 (0,7 - 3,8) | 1,7 (2,3) | 13,9 - 28,3 (11,3 - 20,3) | 18,8 (15,6) |
| 160 - 360 m ² Wohnfläche (165 - 250 m ² Wohnfläche) | | Stadtteile (Stadtteile) | 9 (21) | 17 (19) | -3,1 - 3,0 (2,0 - 5,5) | 1,3 (3,2) | 10,4 - 20,5 (10,3 - 22,0) | 15,2 (15,2) |
| Mehrfamilienhaus/WGH | < 20 % | | | | | | | |
| 190 - 465 m ² Wohnfläche (215 - 615 m ² Wohnfläche) | | Kernstadt (Kernstadt) | 5 (11) | 19 (23) | 1,1 - 2,0 (1,7 - 5,3) | 1,5 (3,3) | 12,2 - 21,3 (10,4 - 22,0) | 16,3 (14,6) |
| 260 - 1 125 m ² Wohnfläche (270 - 870 m ² Wohnfläche) | | Stadtteile (Stadtteile) | 5 (4) | 21 (31) | 0,2 - 4,0 (2,5 - 4,9) | 3,0 (4,0) | 11,4 - 14,7 (13,2 - 16,5) | 12,8 (15,0) |
| Wohn- und Geschäftshaus | | | | | | | | |
| - mit Büro/Praxis 290 - 1 100 m ² Wohn-/Nutzfl. | 21 - 34 | Kernstadt | 2 | 20 | - | 0,8 | - | 20,7 |
| 205 - 295 m ² Wohn-/Nutzfl. (245 - 440 m ² Wohn-/Nutzfl.) | 21 - 41 (31 - 80) | Stadtteile (Kernstadt) | 4 (4) | 26 (32) | 2,3 - 3,1 (2,0 - 4,1) | 2,7 (3,4) | 14,9 - 18,7 (14,0 - 20,4) | 16,3 (16,5) |
| - mit Werkstatt/Lager 95 - 1 195 m ² Wohn-/Nutzfl. | 25 - 67 | Kernstadt | 3 | 16 | 2,3 - 5,5 | 4,0 | 10,5 - 12,4 | 11,75 |
| - mit Gaststätte 165 - 600 m ² Wohn-/Nutzfl. | 32 - 69 | Kernstadt, ohne Geschäftslagen la/b | 6 | 22 | 1,3 - 3,6 | 2,7 | 12,3 - 17,9 | 15,25 |
| 230 - 430 m ² Wohn-/Nutzfl. (295 - 615 m ² Wohn-/Nutzfl.) | 46 - 62 (24 - 40) | Stadtteile (Kernstadt, keine Geschäftslage) | 3 (3) | 22 (19) | 4,5 - 6,0 (2,1 - 4,0) | 5,35 (3,1) | 9,3 - 12,9 (9,4 - 16,0) | 10,7 (13,1) |
| - mit Laden 210 - 445 m ² Wohn-/Nutzfl. (270 - 635 m ² Wohn-/Nutzfl.) | 49 - 60 (54 - 97) | Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIb (Kernstadt, Innenstadt ohne Geschäftslage Ia) | 3 (3) | 15 (23) | -0,95 - 3,2 (3,3 - 7,5) | 1,5 (5,5) | 12,3 - 16,3 (10,2 - 15,3) | 14,0 (12,4) |
| 305 - 1 985 m ² Wohn-/Nutzfl. | 17 - 42 | Kernstadt | 3 | 17 | 2,2 - 4,25 | 2,9 | 11,4 - 12,4 | 12,0 |
| 200 - 240 m ² Wohn-/Nutzfl. (135 - 465 m ² Wohn-/Nutzfl.) | 35 - 44 (33 - 66) | Stadtteile (Kernstadt Nebenlagen und Stadtteile) | 2 (6) | 21 (21) | - (3,6 - 5,0) | 3,8 (4,0) | - (8,8 - 13,2) | 13,3 (12,4) |
| Geschäftshaus | | | | | | | | |
| - mit Laden, Gastronomie, Büro 11 455 - 24 430 m ² Nutzfläche | 100 | Kernstadt, teilweise im GE | 2 | 47 | - | 9,8 | - | 8,6 |
| - mit Laden 1 060 - 1 880 m ² Nutzfläche | 100 | Stadtteile, überwiegend im GE | 3 | 23 | 5,0 - 7,3 | 6,4 | 7,0 - 15,4 | 11,2 |
| - mit Büro 835 - 5 500 m ² Nutzfläche (885 - 3 485 m ² Nutzfläche) | 100 (100) | Kernstadt und Stadtteile, überw. im GE (Kernstadt) | 3 (3) | 38 (40) | 7,45 - 8,15 (3,1 - 4,6) | 7,8 (3,9) | 8,6 - 10,6 (14,8 - 23,8) | 9,6 (17,8) |
| - (je mit Laden /tw. Büro /tw. Lager) (1 855 - 12 800 m ² Nutzfläche) | (100) | (Kernstadt, City, Außen und Gewerbegebiet) | (3) | (23) | (6,1 - 8,0) | (7,0) | (9,9 - 11,1) | (10,6) |
| Gewerbe | | | | | | | | |
| - Dienstleister (überw. KFZ) 1 825 - 4 390 m ² Nutzfläche | 100 | Kernstadt | 2 | 19 | - | 3,6 | - | 12,6 |
| - Dienstleister/Produktionsbetriebe 3 610 - 6 760 m ² Nutzfläche | 100 | Kernstadt | 2 | 17 | - | 6,8 | - | 9,3 |
| 650 - 1 000 m ² Nutzfläche | 100 | Stadtteile | 2 | 27 | - | 4,0 | - | 15,3 |
| (970 - 1 555 m ² Nutzfläche) | (100) | (Stadtteile) | (3) | (16) | (5,0 - 6,8) | (6,0) | (10,1 - 12,5) | (11,5) |
| (2 305 - 2 595 m ² Nutzfläche) | (100) | (Kernstadt) | (2) | (12) | (8,6 - 9,4) | (9,0) | (6,5 - 7,0) | (6,8) |
| (6 350 - 20 750 m ² Nutzfläche) | (100) | (Kernstadt) | (4) | (12) | (9,7 - 11,5) | (11,0) | (6,4 - 7,1) | (6,7) |

4.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1992



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

Über den oben dargestellten Zeitraum von 23 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 2014 hat sich der Trend der Vorjahre zu sinkenden LiZi in allen dargestellten Bereichen massiv verstärkt. Als Folge der Finanzmarktkrise stieg die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, Zinshäusern und Handelsimmobilien erheblich. Da diese Nachfrage weiterhin auf ein relativ geringes Angebot trifft, sind die Preise wie erwartet weiter deutlich gestiegen.

4.4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)

4.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

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

Zusätzliche eigene Festlegungen:

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

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

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

| | Lage | Baujahr | | |
|---------------------------|------------|----------|-------------|----------------------|
| | | bis 1984 | 1985 - 2011 | Erstverkauf (Neubau) |
| Tiefgarage oder Garage | Kernstadt | 7.500 | 12.000 | 16.000 |
| | Stadtteile | 6.500 | 9.500 | 14.000 |
| Stellplatz | Kernstadt | 4.500 | | 7.000 |
| | Stadtteile | 4.000 | | 6.500 |

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.

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

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

4.4.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2014

Füllschema der Zeilen:

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

| Wohnfläche m ² | Baujahr bis 1964 | | Baujahr 1965 – 1974 | Baujahr 1975 – 1984 | Baujahr 1985 – 1994 | Baujahr 1995 – 2004 | Baujahr 2005 – 2011 | Baujahr 2012 – 2015 | SENIOREN- WOHNANLAGE Baujahr 1995 – 2000 |
|------------------------------|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|---|
| | WE ohne Garage + ohne Stellplatz | teilweise grundlegend erneuert | | | | | | | |
| ≤ 40 | 2 972 | 11 1453 1184 – 1912 19 – 32 36 | 11 1218 893 – 1819 27 – 49 35 | 3 1422 1216 – 1773 14 – 25 34 | 14 1770 1405 – 2143 21 – 21 35 | 2 1611 | - - - - | 7 3263 2721 – 3662 17 – 12 31 | (2) - - - |
| | 9 880 | 50 1269 892 – 1977 30 – 56 35 | 25 1326 1000 – 1881 25 – 42 35 | 21 1628 1250 – 2333 23 – 43 29 | 32 1884 1380 – 2746 27 – 46 30 | 19 1945 1443 – 3178 26 – 63 30 | 7 2613 2311 – 2875 12 – 10 29 | 18 3051 2455 – 3744 20 – 23 30 | 5 2258 2093 – 2421 7 – 7 36 |
| | 9 949 | 61 1436 938 – 2057 35 – 43 33 | 51 1484 1135 – 2007 24 – 35 29 | 24 1564 1215 – 2186 22 – 40 31 | 27 1841 1161 – 2600 37 – 41 32 | 19 2179 1712 – 3487 21 – 60 26 | 5 2514 2125 – 2758 15 – 10 27 | 39 3201 2561 – 4108 20 – 28 29 | 2 2144 |
| > 80 – 110 | 4 1000 | 45 1452 1023 – 2129 30 – 47 32 | 49 1468 1034 – 2091 30 – 42 31 | 33 1655 1136 – 2240 31 – 35 28 | 10 1969 1429 – 2944 27 – 50 27 | 15 2487 1786 – 3778 28 – 52 27 | 10 2764 2143 – 3682 22 – 33 26 | 88 3334 2430 – 4878 27 – 46 27 | (1) - - - |
| | - - - - | 4 1563 1225 – 1763 22 – 13 33 | 2 1736 | 5 1724 1504 – 2155 13 – 25 25 | 4 1915 1605 – 2488 16 – 30 32 | 5 2637 2206 – 3195 16 – 21 27 | 2 2799 | 17 3593 2608 – 4628 27 – 29 28 | (1) - - - |
| > 110 | - - - - | - - - - | - - - - | - - - - | - - - - | - - - - | - - - - | - - - - | - - - - |

Graphische Darstellung
siehe nächste Seite

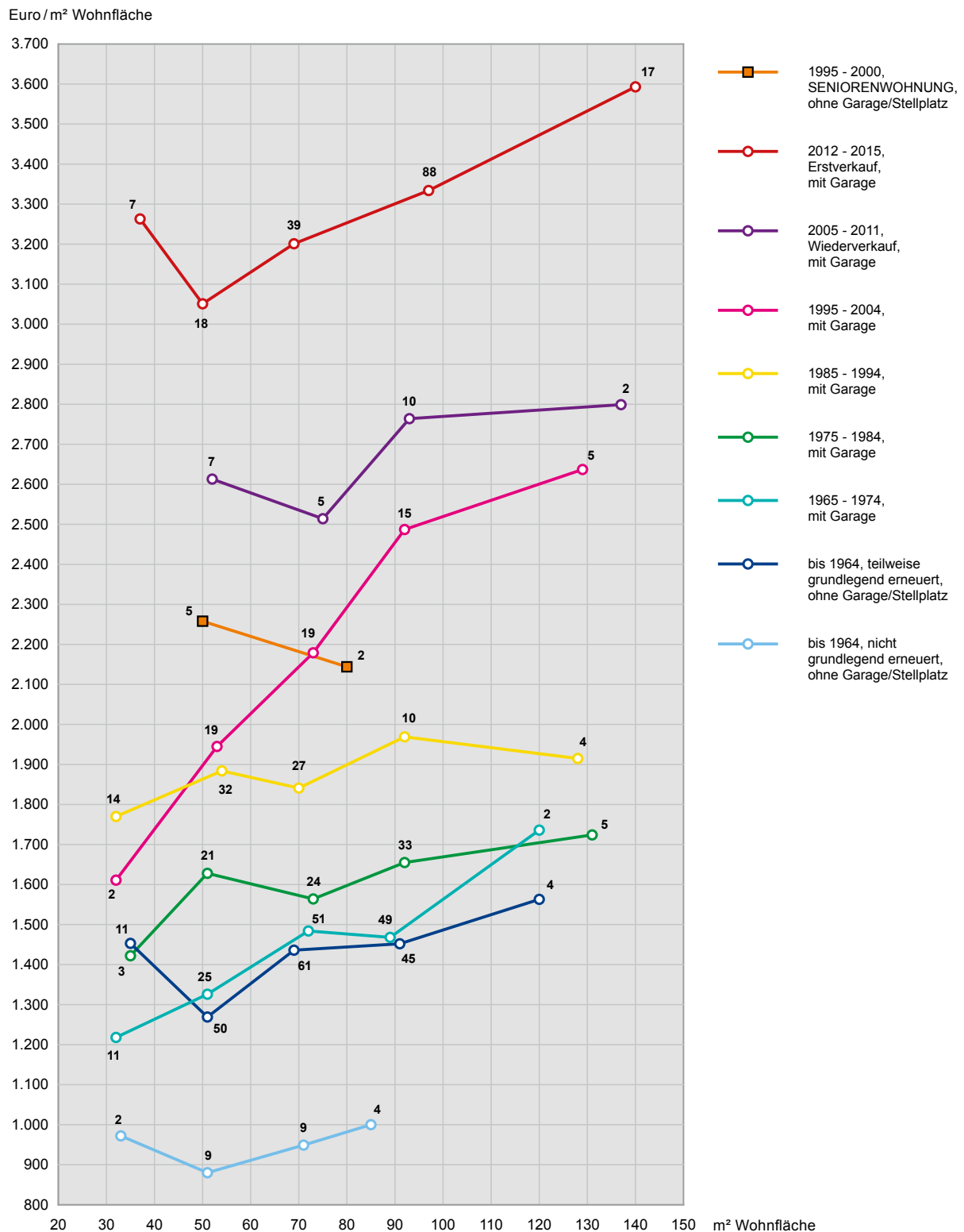
(1) Enthält einige Penthauswohnungen.

(2) Zimmer in Studentenwohnheim nicht enthalten.

(3) Ohne »Ausreisser« neu modernisiert in der City
Studentenwohnungen mit Inventar: Durchschnitt aus 3 Verkäufen: 3.117 Euro/m², Spanne 2.751 – 3.536 Euro/m².

Eigentumswohnungen:

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



4.4.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:

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

chen anhand der Kaufpreise der Jahre 2012 bis 2014 untersucht, wobei die aktuellen Werte doppelt gewichtet wurden. Auf dieser Grundlage wurden folgende Umrechnungskoeffizienten beschlossen.

| Wohnlage | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Index 2014 (Vorjahr) | 1,25 (1,25) | 1,15 (1,15) | 1,09 (1,09) | 1,04 (1,06) | 1,00 (1,00) | 0,96 (0,96) | 0,92 (0,91) | 0,89 (0,89) | 0,87 (0,84) |

4.4.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

- Die meisten Wohnungen wurden im Wohnflächenbereich 80 – 110 m² verkauft. Nur ganz knapp dahinter belegte der Bereich 60 – 80 m² 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 63%. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Im Durchschnitt liegen ca. 80% 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.
- In neueren Gebäuden mit Aufzug ab ca. Baujahr 2000 liegen EG-Wohnungen in der Regel ca. 3% unter OG-Wohnungen. Penthauswohnungen liegen im Mittel 17% über den OG-Wohnungen. Bei älteren Gebäuden ist kein Wertunterschied nachweisbar.
- Die Kaufpreise bewegen sich in den meisten Stadtteilen auf demselben Niveau wie in der Kernstadt. Nur in Biberach, Kirchhausen und Klingenberg (äußere Stadtteile) liegen die Preise in der Regel um ca. 10% unter dem jeweiligen Mittelwert.

Bewertungsbeispiel:

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

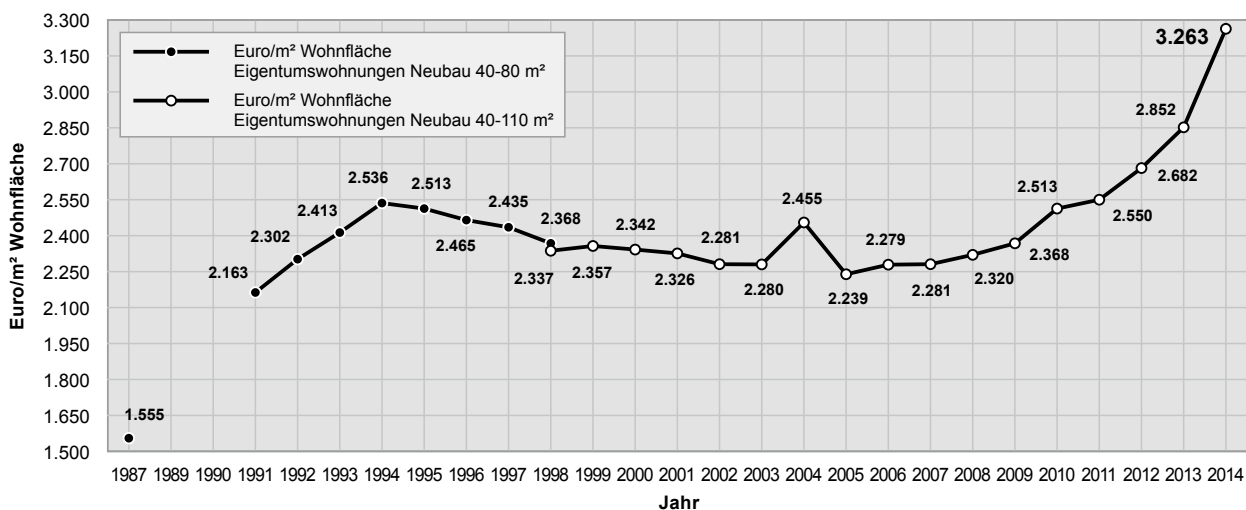
4.4.5 Indexreihe für Preise für Neubaueigentumswohnungen (40 – 110 m²)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubaueigentumswohnungen** ohne Seniorenwohnungen zwischen 40 m² und 110 m² Wohnfläche stieg um 14,4% von

2.852,- Euro auf 3.263,- Euro pro m² Wohnfläche. Der seit 2006 anhaltende stetige Aufwärtstrend hat sich verstärkt.

Indexreihe Neubaueigentumswohnungen

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



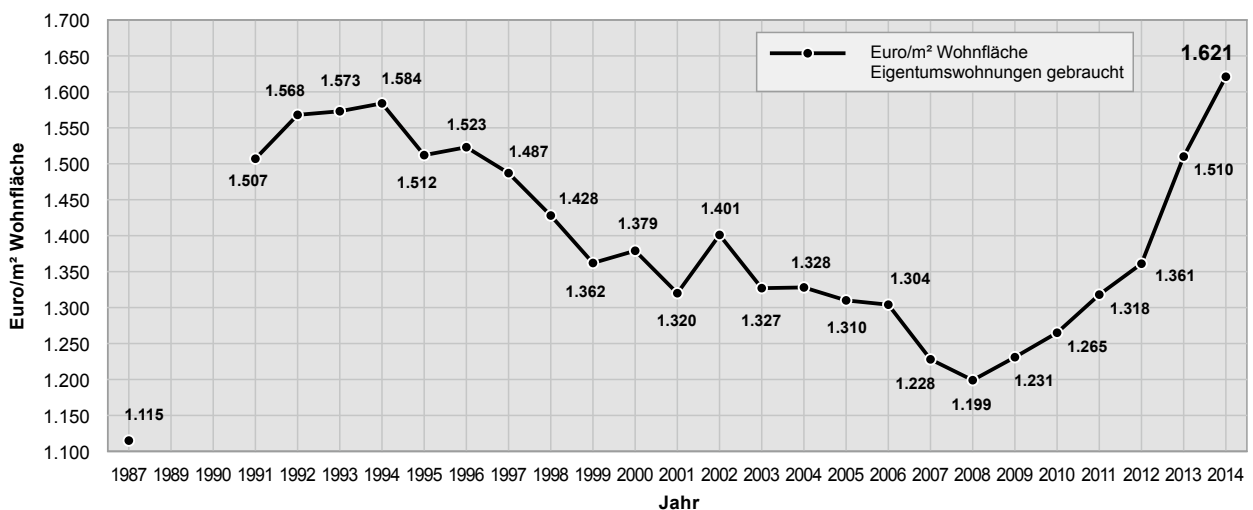
4.4.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

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

nungen setzte den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 7,3% auf 1.621,- Euro/m².

Indexreihe Wiederverkauf Eigentumswohnungen

| Jahr | Durchschnittspreis in Euro/m ² | Indexreihe (1987 = 100) | Änderung gegenüber Vorjahr in % |
|------|---|-------------------------|---------------------------------|
| 1987 | 1.115,- | 100,00 | - |
| 1991 | 1.507,- | 135,16 | + 35,2 % |
| 1992 | 1.568,- | 140,63 | + 4,1 % |
| 1993 | 1.573,- | 141,08 | + 0,3 % |
| 1994 | 1.584,- | 142,06 | + 0,7 % |
| 1995 | 1.512,- | 135,61 | - 4,6 % |
| 1996 | 1.523,- | 136,59 | + 0,7 % |
| 1997 | 1.487,- | 133,36 | - 2,4 % |
| 1998 | 1.428,- | 128,07 | - 4,0 % |
| 1999 | 1.362,- | 122,15 | - 4,6 % |
| 2000 | 1.379,- | 123,68 | + 1,3 % |
| 2001 | 1.320,- | 118,39 | - 4,3 % |
| 2002 | 1.401,- | 125,65 | + 6,1 % |
| 2003 | 1.327,- | 119,01 | - 5,3 % |
| 2004 | 1.328,- | 119,10 | + 0,1 % |
| 2005 | 1.310,- | 117,49 | - 1,4 % |
| 2006 | 1.304,- | 116,95 | - 0,5 % |
| 2007 | 1.228,- | 110,13 | - 5,8 % |
| 2008 | 1.199,- | 107,53 | - 2,4 % |
| 2009 | 1.231,- | 110,40 | + 2,7 % |
| 2010 | 1.265,- | 113,45 | + 2,8 % |
| 2011 | 1.318,- | 118,21 | + 4,2 % |
| 2012 | 1.361,- | 122,06 | + 3,3 % |
| 2013 | 1.510,- | 135,43 | + 10,9 % |
| 2014 | 1.621,- | 145,38 | + 7,3 % |



4.4.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

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

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

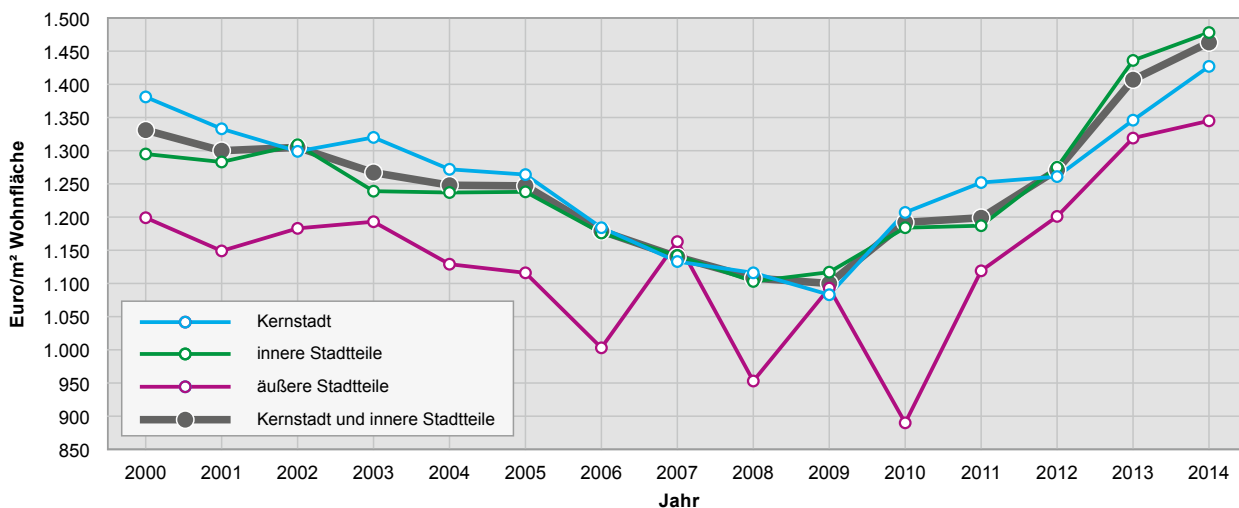
| Jahr | Anzahl geeignete Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis Euro/m ² | Wohnlage | Indexreihe (2000 = 100) | Änderung gegenüber Vorjahr in % |
|------|---------------------------|--|----------|-------------------------|---------------------------------|
| 2000 | 67 | 1.331,- | | 100,0 | - |
| 2001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

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 4,0 %.

Wesentliche Preisunterschiede zwischen der Kernstadt und den inneren Stadtteilen bestanden in den Vorjahren nicht mehr. Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2014 ca. 8 % unter denen der Kernstadt/innere Stadtteile.

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

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



4.5 Umrechnungskoeffizienten für den Mietansatz bei Läden für Ladengröße und Geschosslage

siehe Anlage 5 – Seite 67

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

5.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen

- **§ 196 BauGB Bodenrichtwerte**

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

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

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

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

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

Anmerkung (x):

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

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

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

5.1.1 Erschließungskosten

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

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

5.2 Richtwertliste für Bauflächen zum 31.12.2014/01.01.2015

5.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

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

* SU = sanierungsunbeeinflusster Wert

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

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

5.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

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

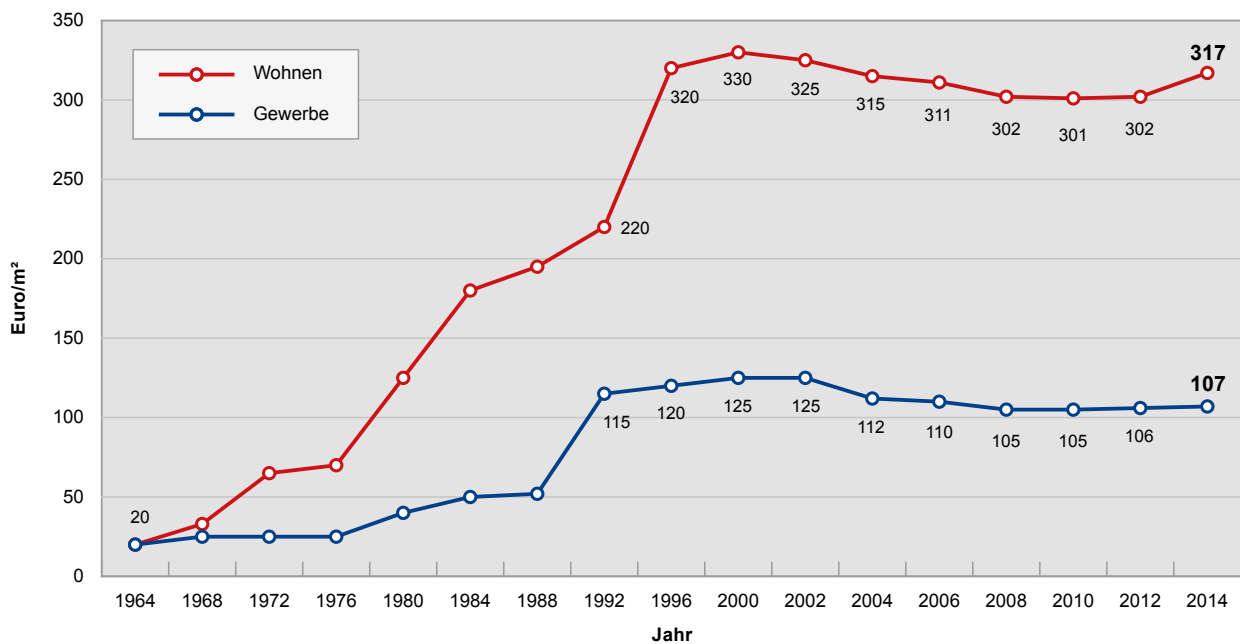
* Flächen mit der Zulässigkeit von großflächigem Groß- oder Einzelhandel mit Verkaufsflächen > 800 m²

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

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

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten

(außer Innenstadtkern- und Geschäftslagen)



Indexreihen

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

5.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 31.12.2014/01.01.2015 in Euro/m²

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

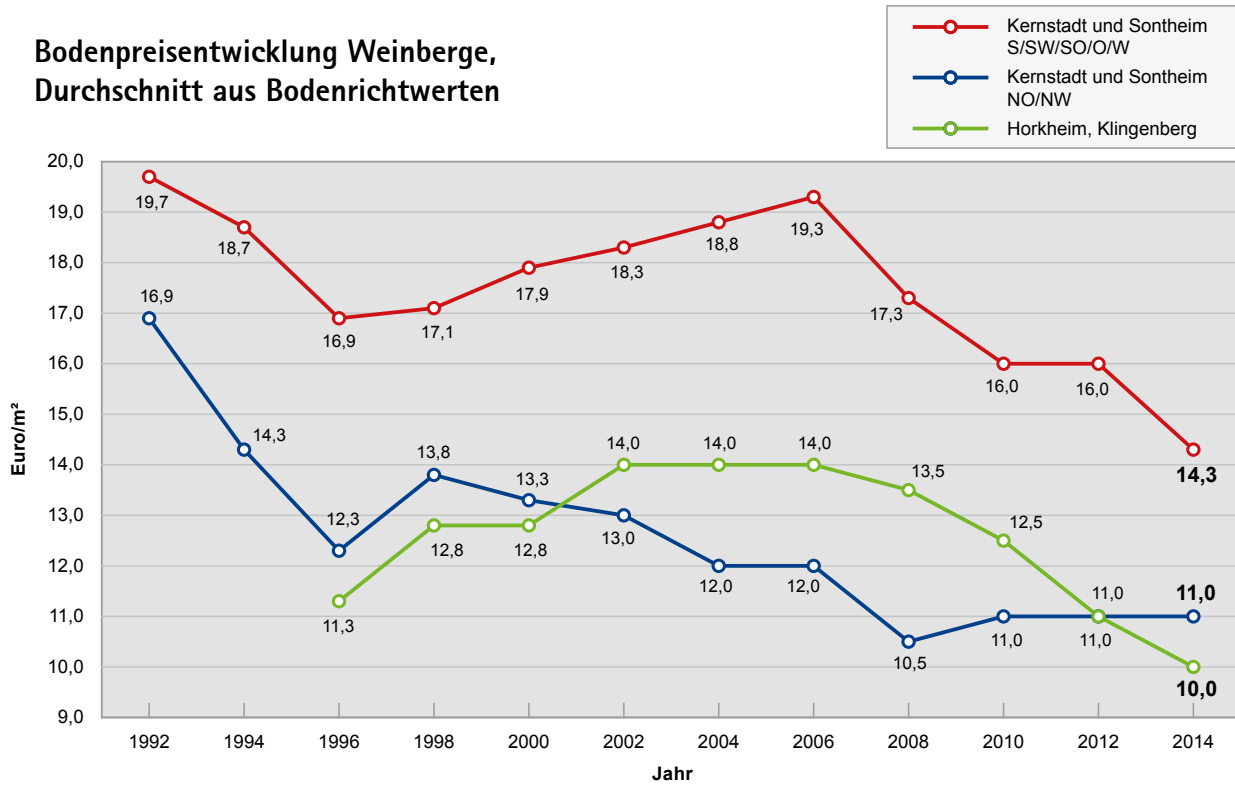
¹⁾ In den Werten mit Hangneigung S/W/O sind auch die Verkäufe in Reblage I mit Hangneigung NW/NO enthalten.

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

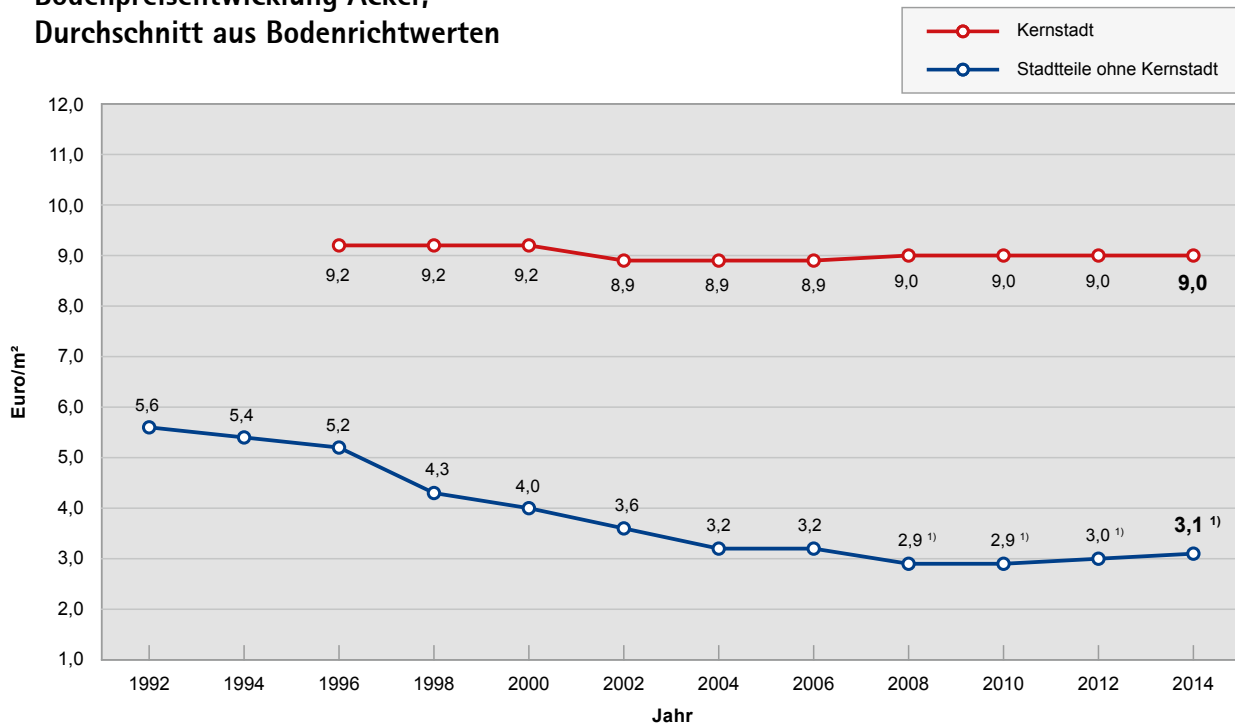
³⁾ Die Bodenrichtwerte enthalten auch maschinell nicht bewirtschaftbare Steillagen.

5.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

5.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler zum 31.12.2014/01.01.2015

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

Ansatz der Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren

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

Definition der Gebäudeausstattung

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

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

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

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

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

Definition des Gebäudezustandes

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

Mieten

- **Wohnungsmieten**

Mietspiegel 2014 für die Stadt Heilbronn für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB
Gültig ab 01.08.2014

- verkürzte Fassung -

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

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

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

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

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

Auskünfte erteilt:

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

- **Gewerbliche Mieten in Heilbronn**

Für gewerbliche Mieten gab es bis 2011 nur einen Mietspiegel der IHK Heilbronn-Franken. Dieser weist für verschiedene Flächenarten Mietspannen aus, die aus einer relativ geringen Zahl an Mietauskünften von Kammermitgliedern ermittelt werden. Für die gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses wie Auswertung der Kaufpreissammlung, Ermittlung der werterheblichen Daten und der Bodenrichtwerte, werden deutlich detailliertere und auf die Lageklassen des Gutachterausschusses bezogene Werte benötigt.

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

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

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

Die Mietpreisrichtwertübersicht mit Mieten aus den Jahren 2010 bis 2014 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 der jeweiligen Nutzung entsprechenden Mieten anzusetzen.

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

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

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

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

| Ladenfläche in m ² | Umrechnungskoeffizient Heilbronn | | |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------|
| | 03/2011- 12/2012 | ab 01.01.2013 | |
| | | für Ia/Ib | für IIa/IIb |
| 10 | 1,375 | | |
| 20 | 1,325 | | |
| 30 | 1,275 | | |
| 40 | 1,225 | | |
| 50 | 1,175 | 1,05 | 1,175 |
| 60 | 1,125 | 1,04 | 1,125 |
| 70 | 1,075 | 1,03 | 1,075 |
| 80 | 1,04 | 1,02 | 1,04 |
| 90 | 1,02 | 1,01 | 1,02 |
| 100 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 120 | 0,96 | 0,98 | 0,96 |
| 140 | 0,92 | 0,96 | 0,92 |
| 160 | 0,88 | 0,935 | 0,88 |
| 180 | 0,84 | 0,91 | 0,84 |
| 200 | 0,80 | 0,89 | 0,80 |
| 250 | 0,70 | 0,84 | 0,70 |
| 300 | 0,65 | 0,78 | 0,65 |
| 400 | 0,60 | 0,675 | 0,60 |
| 500 | 0,575 | 0,57 | 0,575 |
| 600 | 0,55 | 0,55 | 0,55 |
| 700 | 0,525 | 0,525 | 0,525 |
| 800 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| 900 | 0,475 | 0,475 | 0,475 |
| 1 000 | 0,45 | 0,45 | 0,45 |
| > 1 000 | 0,45 | 0,45 | 0,45 |

- **Umrechnungskoeffizienten für Geschosslage bei Läden**

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

- **Weitere zu berücksichtigende Besonderheiten**

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

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

- 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 |
|--|-------------------------|--|------------------------------|---|---|
| Laden | | Innenstadt ⁽¹⁾ Ia ⁽⁷⁾ | 88 - 114 | 96 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt Ib ⁽⁷⁾ | 45 - 63 | 54 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt IIa ⁽⁷⁾ | 22 - 38 | 28 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt IIb ⁽⁷⁾ | 8 - 28 | 16 | EG 100 m ² |
| | | Innenstadt III ⁽⁴⁾ / City ⁽²⁾ | 6 - 17 | 10,5 | EG 35 - 440 m ² |
| | | Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>kleine Flächen, inkl. Stellplätzen</small> | 9,6 - 18,8 | 13,0 | EG 35 - 105 m ² |
| | | City / Außen / Bö / So / Einzelhandel in Nebenzentrum im GE <small>große Flächen, inkl. Stellplätzen</small> | 5,3 - 11,2 | 8,1 | EG 410 - 2 100 m ² |
| | | Außen ⁽³⁾ / Stadtteile | 4,6 - 12,5 | 7,8 | EG 25 - 170 m ² |
| Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus im UG | | Innenstadt Ia, Ib | 3,5 - 7,5 | 5,5 | - |
| | | Innenstadt IIa und schlechter | 2,0 - 4,0 | 2,5 | - |
| Gaststätte | | Innenstadt Ia - IIb | wie Laden, bis 20 % Abschlag | | |
| | | Innenstadt III / City / Außen / Nebenzentrum im GE | 4,5 - 17,0 | 10 | 35 - 2 000 m ² |
| | | Stadtteile | 4,7 - 10,5 | 6,5 | 100 - 200 m ² |
| Büro / Praxis | alt / neu | Innenstadt | 5,0 - 11,5 | 7,5 | ca. 190 m ² |
| | alt / neu | City | 4,8 - 11,0 | 7,0 | ca. 300 m ² |
| | mittel | Außen / Dienstleistungsbereich im GE | 5,0 - 8,2 | 6,5 | ca. 300 m ² |
| | neu | Außen / Dienstleistungsbereich im GE | 7,0 - 10,5 | 9,0 | ca. 300 m ² |
| | älter | GE / GI-Gebiet | 3,5 - 6,0 | 4,2 | ca. 300 m ² |
| | alt / neu | Stadtteile | 4,0 - 8,0 | 5,5 | ca. 100 m ² |
| Halle, tw. mit Büro | | City / Außen | 4,0 - 7,0 | 5,4 | ca. 500 m ² ⁽⁶⁾ |
| Werkstatt, hochwertige Lager | | City / Außen | 3,0 - 4,0 | 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. 1 300 m ² ⁽⁶⁾ |
| Werkstatt, einfache Halle, Lager | | GE / GI-Gebiet | 2,5 - 4,0 | 3,2 | ca. 1 000 m ² ⁽⁶⁾ |
| Lager UG | | GE / GI-Gebiet | 1,5 - 2,5 | 2,0 | ca. 250 m ² ⁽⁶⁾ |
| Freilager | unbefestigt - überdeckt | | 0,5 - 1,2 | 0,9 | ⁽⁶⁾ |
| Garage / Tiefgarage | | Innenstadt | 35 - 80 | 55 | |
| | | City | 30 - 70 | 45 | |
| | | Kernstadt außen | 30 - 50 | 38 | |
| | | Stadtteile | 25 - 50 | 35 | |
| Stellplatz | | Innenstadt | 30 - 70 | 50 | |
| | | City | 25 - 60 | 36 | |
| | | Kernstadt außen | 20 - 35 | 25 | |
| | | Stadtteile | 15 - 25 | 20 | |
| | | GE / GI-Gebiet | 10 - 25 | 15 | |

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

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

