



Immobilienmarktbericht 2023

Immobilienmarkt 2022

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023
Daten für die Wertermittlung 2023 / 2024
Mietpreisrichtwerte für Gewerbe



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Urhebervermerk

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

Gestaltung

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

Druck

digitale medien print gmbh
74076 Heilbronn

Ausgabe

06|2023





Immobilienmarktbericht 2023

Immobilienmarkt 2022

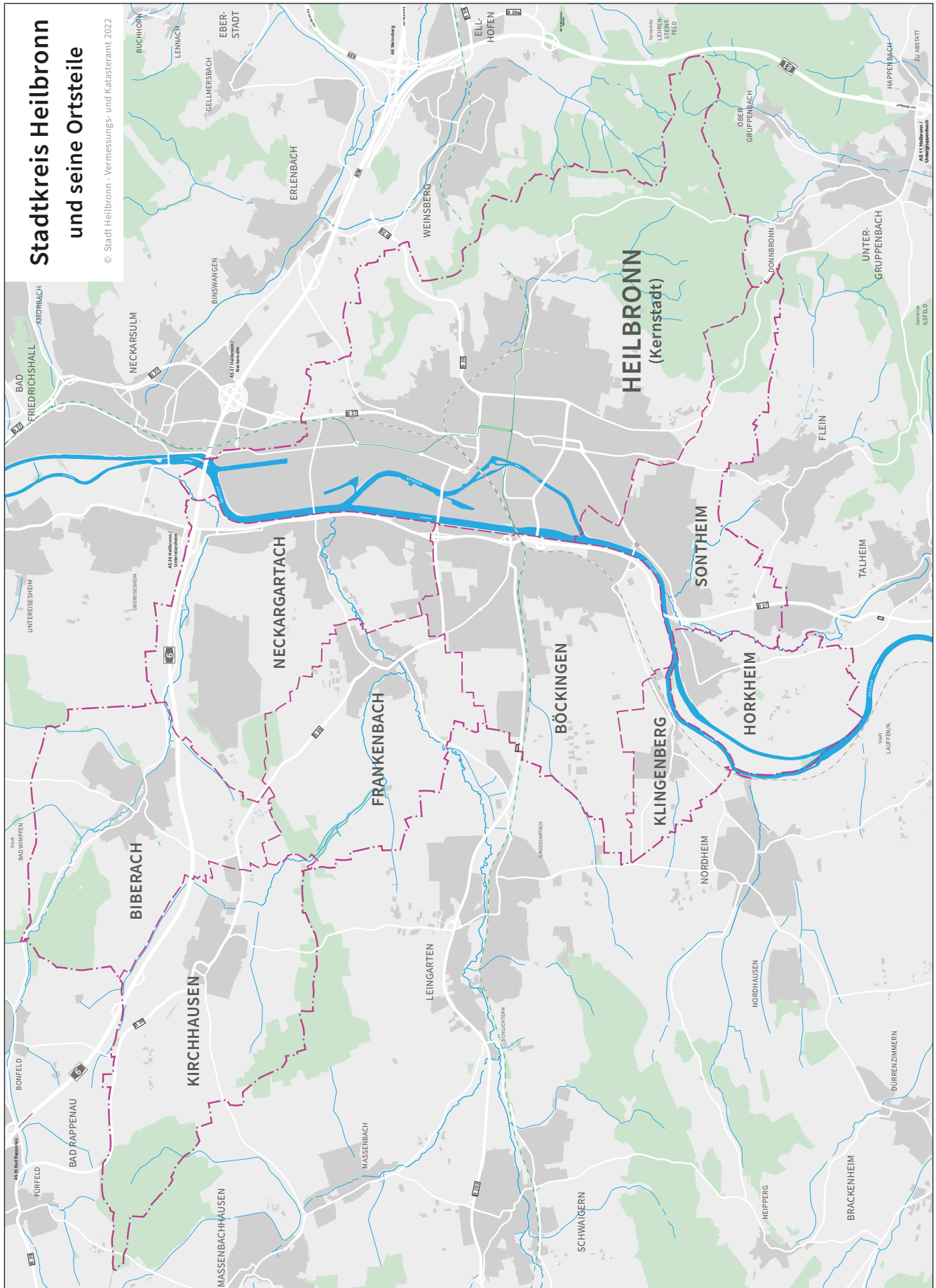
- Herausgeber** Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Heilbronn
- Geschäftsstelle -
Cäcilienstraße 49 | 74072 Heilbronn
- Auskünfte** Telefon 07131 56-3158
Fax 07131 56-2880
E-Mail gutachterausschuss@heilbronn.de
- Preise** Aktueller Immobilienmarktbericht 40,- Euro
- Internet** Informationen unter:
www.heilbronn.de/gutachterausschuss



Inhaltsverzeichnis

		Übersichtskarte der Stadtteile	4
1	Einleitung ab Seite 5	1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
		1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
		1.3 Der Standort Heilbronn	7
2	Allgemeine Marktentwicklung ab Seite 8	2.1 Anzahl der Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2022	8
		2.2 Verteilung der Kaufverträge und der Umsätze nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 2014	9
		2.3 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr	10
3	Entwicklung unbebauter Grundstücke ab Seite 11	3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke	11
		3.1.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Nutzungsarten	11
		3.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	12
		3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	13
		3.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Entwicklungszustand	13
		3.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	14
4	Entwicklung bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte) ab Seite 15	4.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart	15
		4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser	16
		4.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen	16
		4.2.2 Durchschnittspreise für gebrauchte, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reiheneckhäuser	17
		4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps	21
		4.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser	22
		4.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen	28
		4.4 Wohn- und Geschäftshäuser	29
		4.5 Gewerbe- und Industriegebäude	29
5	Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum ab Seite 30	5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze	30
		5.2 Teileigentum	32
		5.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung	32
		5.2.2 Auswertung zu durchschnittlichen Quadratmeterpreisen, (Tief-) Garagenstellplätzen und offenen Stellplätzen	32

6	Sonstige erforderliche Daten nach § 18 – 21 ImmoWertV ab Seite 34	6.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl	34
		6.2 Sachwertfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser	35
		6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten	35
		6.2.2 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser	37
		6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von Haustyp und LAZ	38
		6.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (Gebädefaktoren)	40
		6.3.1 Datengrundlage	40
		6.3.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	41
		6.3.3 Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
		6.3.4 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	43
		6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	44
		6.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten	44
		6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	45
		6.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 2011	48
		6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)	49
		6.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten	49
		6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage	50
		6.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage	53
		6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung	54
6.5.5 Indexreihe für Preise von Neubaueigentumswohnungen	55		
6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen	56		
6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps	57		
7	Richtwertliste zum 1.1.2023 ab Seite 59	7.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen	59
		7.1.1 Erschließungskosten	60
		7.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	60
		7.2 Richtwertliste für Bauflächen	61
		7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete	61
		7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete	67
		7.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964	69
		7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke	70
		7.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992	72
		7.4 Wesentliche Veränderungen bei der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2023 im Vergleich zu vorherigen Stichtagen	73
Anlagen ab Seite 74	Anlage 1 Definition der Gebäudeausstattung	74	
	Anlage 2 Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn	75	
	Anlage 3 Definition des Gebäudezustandes	76	
	Anlage 4 Mieten	77	



1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2023 für den Stadtkreis Heilbronn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Heilbronn erstellt und die Werte von sechs Mitgliedern des Gutachterausschusses beschlossen. Er soll den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklung aufzeigen und damit zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen.

Der Immobilienmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Marktentwicklung im Jahr 2022, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 18ff Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Wertermittlungsgremium. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der Gemeinde (OB) auf vier 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 2022 erstellte der Gutachterausschuss 55 Gutachten (Vorjahr 62).

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

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

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

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

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

Für weitere Fragen sowie Auskünfte über den Bearbeitungsablauf und die entstehenden Kosten steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Tel. 07131 56-3158) gerne zur Verfügung.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2022 – 03.02.2026)

1

Vorsitzender	Andreas Ringle Architekt, Bürgermeister
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Marisa Röder-Sorge Vermessungsassessorin, Leiterin Geschäftsstelle Gutachterausschuss
	Stefan Schmitt Vermessungsdirektor, Leiter Vermessungs- und Katasteramt
Ehrenamtliche Gutachter	Lovro Babic Zimmermann, Bautechniker
	Frank Berkenhoff Architekt, Ltg. Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Heilbronn
	Detlef Christiansen öbuv. Sachverständiger (IHK HN), Immobilienmakler
	Ulrich Frey Architekt, Baubürgermeister a. D.
	Remo Fuchs Diplom-Forstwirt (FH)
	Michael Greiner Jurist, Ltd. Regierungsdirektor, Vermögen und Bau Baden-Württemberg
	Steffen Hergenhan Bankbetriebswirt, Kreissparkasse Heilbronn
	Karl-Adolf Herzog Freier Architekt
	Claus Hornung Vermessungsassessor, bis 2018 Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss
	Hans-Georg Michaelis Oberamtsrat a. D., Vermögen und Bau Baden-Württemberg
	Helmut Mokler Landwirtschaftsmeister, Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg
	Gerhard Münzing Freier Architekt
	Harald Pfeifer Polizeihauptkommissar, Stadtrat
	Thomas Randecker Elektrotechnikermeister, Betriebswirt des Handwerks; Stadtrat
	Wolfgang Schnell Sparkassenbetriebswirt i. R.
	Egon Schwarz Staatl. geprüfter Bautechniker, Bausachverständiger
	Peter Springer Winzer, Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.
Vertreter der Finanzbehörde	Sabine Grill-Gundacker Oberamtsrätin, Finanzamt Heilbronn
	Jörg Blaschke Finanzamt Heilbronn

1.3 Der Standort Heilbronn

Heilbronn ist Oberzentrum und der infrastrukturell hervorragend angebundene Schwerpunkt von Industrie, Handel und Gewerbe, sowie kultureller und administrativer Mittelpunkt des eigenständigen Wirtschaftsraumes Region Heilbronn-Franken und die drittgrößte Weinbaugemeinde Württembergs (522 Hektar).

Die Markungsfläche beträgt insgesamt 10.000 Hektar.

Lage:

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

Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim.

Hafen mit Anschluss an die Rheinhäfen durch den kanalisierten Neckar.

Wirtschaftsdaten:

(Quellen: Statistisches Landesamt, kommunales Melderegister, Stadt Heilbronn, GfK Geomarketing)

Einwohner (31.12.2022)	130.870
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2022)	74.961
Einpendler (30.06.2022)	47.373
Gewerbesteuer, v. H.	420
Grundsteuer B, v. H.	450
Grundsteuer A, v. H.	330
Einzelhandelsumsatz/ Einwohner (Jahr 2022)	8426 €
Einzelhandelszentralität (Jahr 2022)	163,4

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 Besitz an dynamischen mittelständischen Betrieben geprägt.

Die Hochschule Heilbronn, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, der Campus Heilbronn der Technischen Universität München, die Programmierschule 42 Heilbronn, das Technologie- und Gründerzentrum »Innovationsfabrik Heilbronn« (IFH) sowie das Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen stellen ein wertvolles Innovationspotential für die Heilbronner Wirtschaft dar. Insgesamt studieren ca. 9.250 Studierende in Heilbronn (Wintersemester 2021/22).

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

Mit den aktuellen Baugebieten, insbesondere Neckarbogen, Nordberg, Wittumäcker im Stadtteil Kirchhausen, Schlüsseläcker im Stadtteil Klingenberg sowie Bernhäusle und Hochgelegen im Stadtteil Neckargartach steht Wohnbauland für die nächsten Jahre zur Verfügung.

2 Allgemeine Marktentwicklung

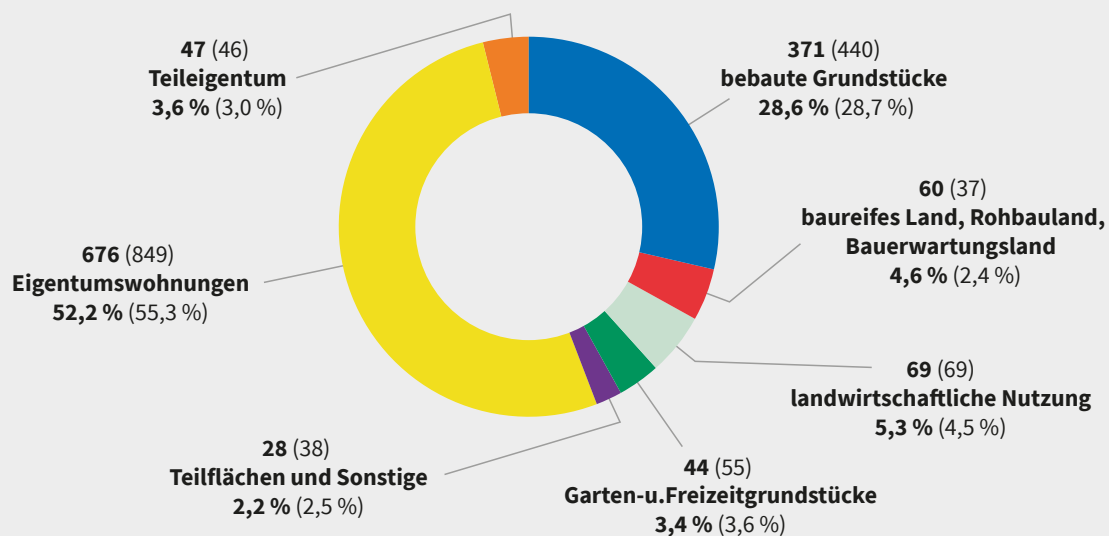
2.1 Anzahl der Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten

aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2022 (Daten des Vorjahres)

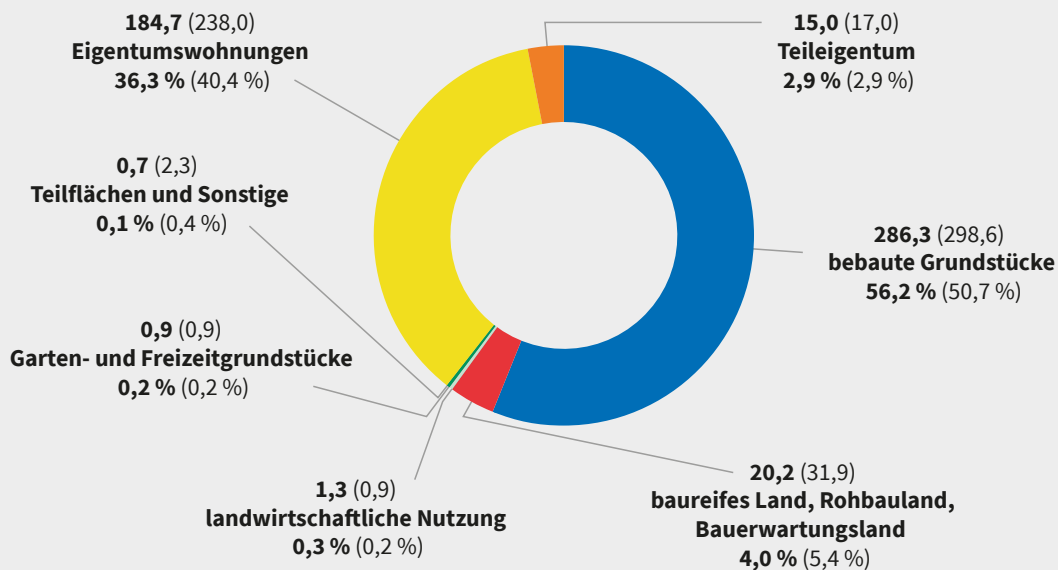
2

Im Jahr 2022 gingen beim Gutachterausschuss 1.295 Kaufverträge ein (Vorjahr: 1.534). Die Gesamtkaufpreissumme betrug 509,1 Mio. Euro (Vorjahr: 589,6 Mio. Euro). Die Anzahl der Verträge sank gegenüber 2021 um ca. 16%, der Umsatz ging um ca. 14 % zurück.

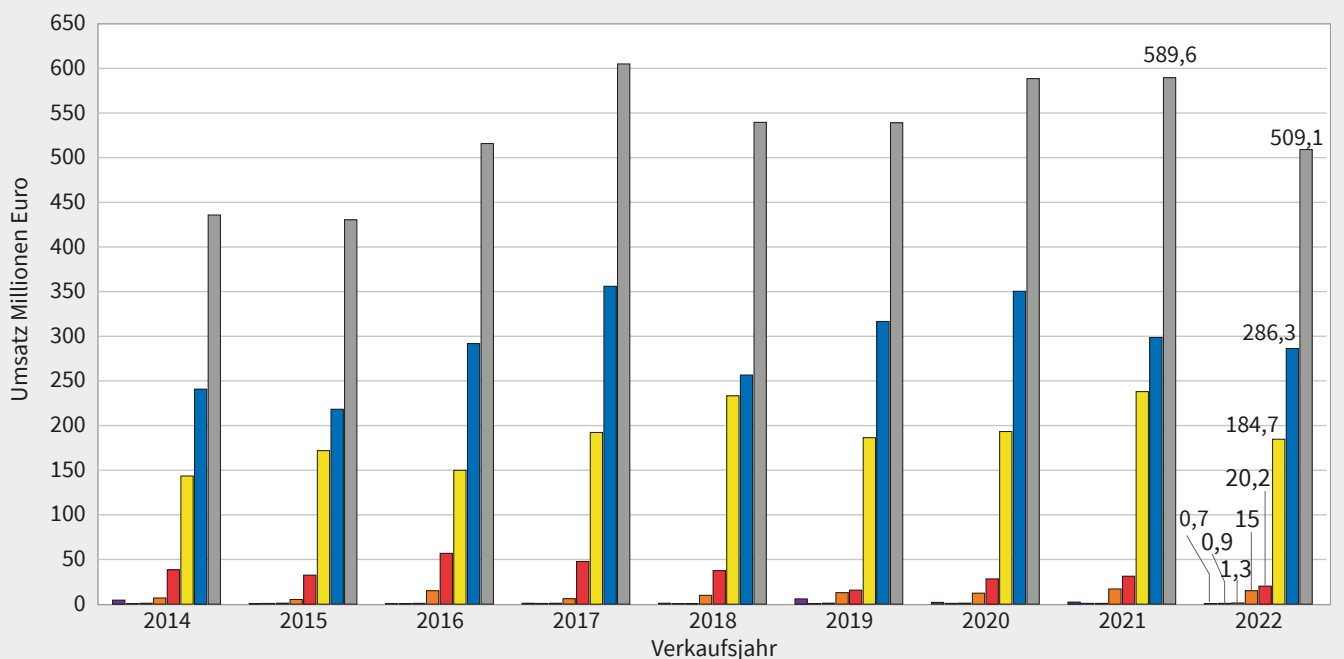
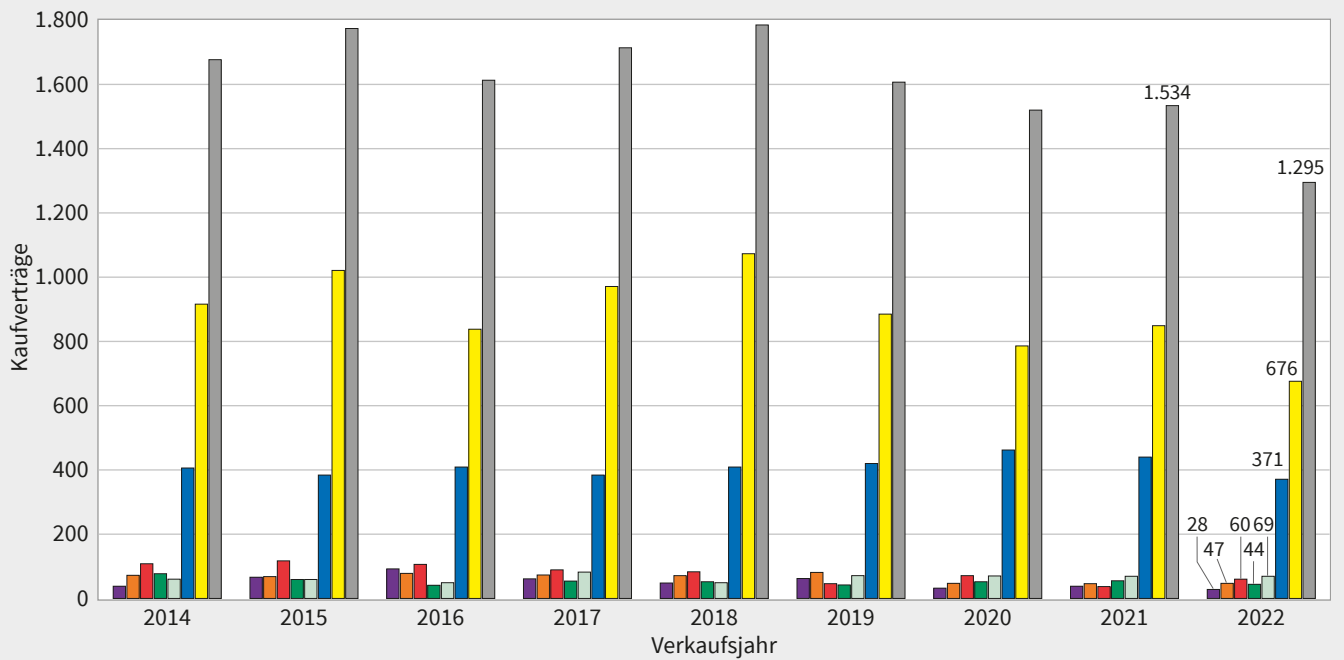
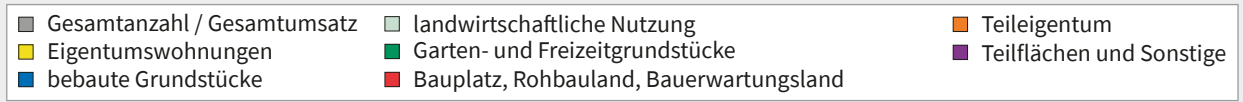
Anzahl Kaufverträge: 1.295 (1.534)



Umsatz: 509,1 Millionen Euro (589,6)



2.2 Verteilung der Kaufverträge und der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 2014



Die Umsätze von Grundstücken mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung können in der Abbildung nicht lesbar abgebildet werden, weshalb auf ihre Darstellung verzichtet wird.

2.3 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

	Veränderung [%]	
	Vertragszahl	Umsatz
Landwirtschaftliche Nutzung	0 %	+ 45 %
Garten und Freizeitgrundstücke	- 20 %	0 %
Bauland: Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	+ 62 %	- 37 %
Bebaute Grundstücke	- 16 %	- 4 %
Teileigentum	+ 2 %	- 12 %
Eigentumswohnungen	- 20 %	- 22 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	- 50 %	- 48 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	- 15 %	- 13 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	- 16 %	- 14 %

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 haben die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr um 45 % zugenommen. Grund hierfür ist, dass 2022 weniger Wiesen und Baumwiesen und mehr Weinberge verkauft wurden als 2021. Da Weinberge im Regelfall höhere Verkaufspreise erzielen als Wiesen und Baumwiesen wurde trotz gleicher Anzahl an Kaufverträgen ein höherer Umsatz erzielt. Bei den verkauften Garten- und Freizeitgrundstücken ist bei den Vertragszahlen ein Rückgang von ca. 20 % zu verzeichnen, beim Umsatz sind aber keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Im Teilmarkt „Bauland“ ist die Anzahl der verkauften Grundstücke von 37 im Jahr 2021 auf 60 im Jahr 2022 angestiegen. Dies ist vor allem auf den Anstieg der verkauften Bauplätze für Wohnbauzwecke von 20 im Jahr 2021 auf 40 im Jahr 2022 zurückzuführen. Grund hierfür ist, dass im Bereich „Neckarbogen“ die Baufelder K, L und M von der Stadt an Investoren veräußert wurden. Trotz der gestiegenen Vertragszahlen ging der Umsatz im Bereich „Bauland“ zurück. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2021 3 Kaufverträge über sonstiges Bauland abgeschlossen wurden, welche insgesamt einen Umsatz von über 12 Mio. Euro erzielten. Eine solche Besonderheit ist 2022 nicht aufgetreten, weshalb die Umsätze mit Bauland im Vergleich zu 2021 um 37 % auf 20,2 Mio. Euro zurückgingen.

Im Bereich Teileigentum kommt es wegen der

geringen Zahl jedes Jahr, ausgelöst durch Sondereinflüsse, zu starken Schwankungen im Umsatz.

Im Jahr 2022 wurden 371 bebaute Grundstücke verkauft. Das entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 16 %. Die Umsätze nahmen um 4 % ab. Dies ist insbesondere auf den Rückgang Vertragszahlen mit Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Hier ging die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr um ca. 22 % auf 235 Verträge zurück, der Umsatz reduzierte sich um ca. 18 % auf rd. 121,7 Mio. Euro. Da der Umsatz mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie mit gewerblichen Gebäuden im Vergleich zum Vorjahr zugenommen hat, fällt der Umsatzrückgang bei bebauten Gebäuden insgesamt aber geringer aus.

Am auffälligsten sind wohl die Veränderungen der Vertrags- und Umsatzzahlen zwischen 2021 und 2022 bei den Eigentumswohnungen. Hier gingen die Vertragszahlen um ca. 20 % und die Umsätze um ca. 22 % zurück. Bei den Eigentumswohnungen wird zwischen Erstverkäufen neuer Wohnungen und Wiederverkäufen gebrauchter Wohnungen unterschieden. Bei ersteren sank die Anzahl der verkauften Wohnungen um 50 % auf 50, die niedrigste Zahl seit Beginn der Ableitung dieser Zahlen im Jahr 2001. Auch bei den Wiederverkäufen gebrauchter Eigentumswohnungen ging die Anzahl der verkauften Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf 634 zurück, der Umsatz sank um 13 % auf 161,7 Mio. Euro.

Insgesamt sank die Anzahl der Vertragszahlen um 16 % auf 1295. Hierbei handelt es sich um die niedrigste Zahl seit Beginn der regelmäßigen Erfassung der Vertragszahlen im Jahr 1987.

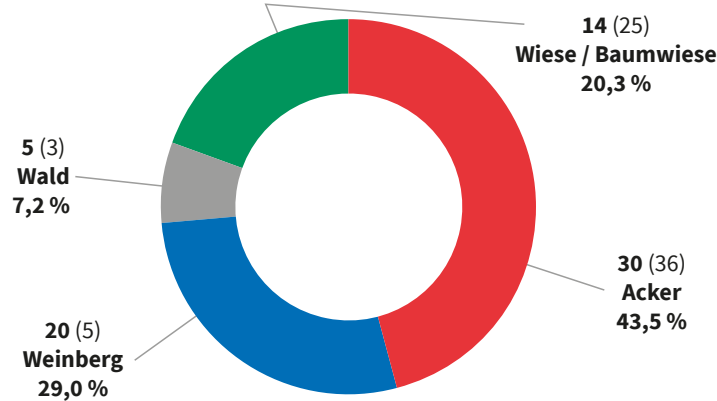
3 Entwicklung unbebauter Grundstücke

3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke

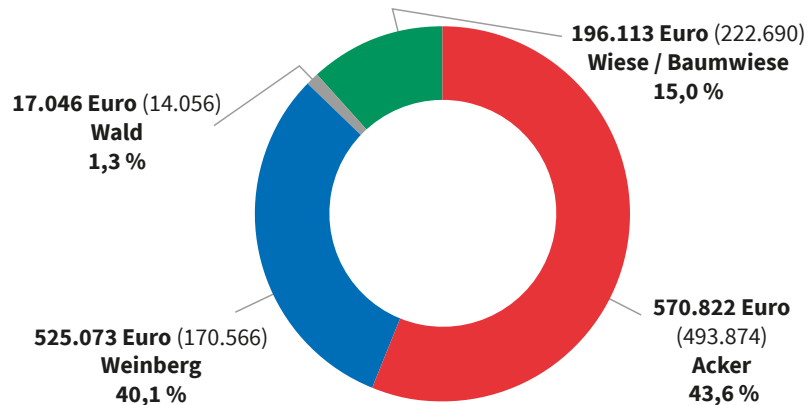
3.1.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Nutzungsarten ohne Garten- und Freizeitgrundstücke (Daten des Vorjahres)

Anzahl Kaufverträge: 69 (69)

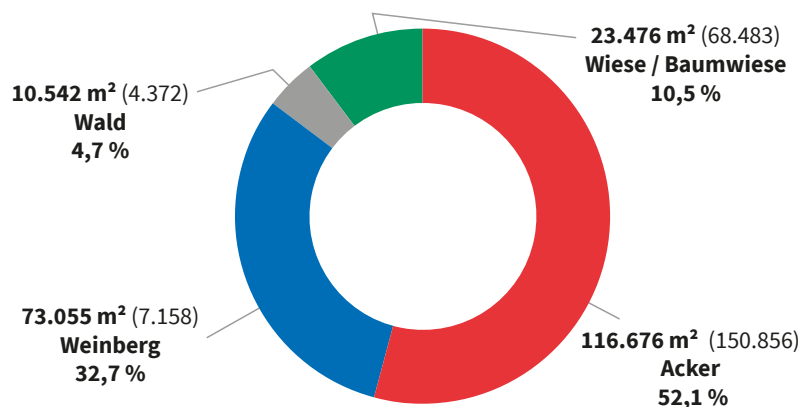
0 (0) Erwerbsgartenbau



Umsatz: 1.309.054 Euro (901.195 Euro)



Fläche: 223.749 m² (230.869 m²)



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

3 Die nachstehenden Preise wurden aus 76 (Vorjahr 68) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschützgründen kann bei zwei und drei 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 Aussiedlern erzielt. In den Quadratmeterpreisen für Gartenland/Erholungsflächen sind die Kosten von Gartenhäusern, Zäunen, Bodenbefestigungen und anderen baulichen Außenanlagen nicht enthalten.

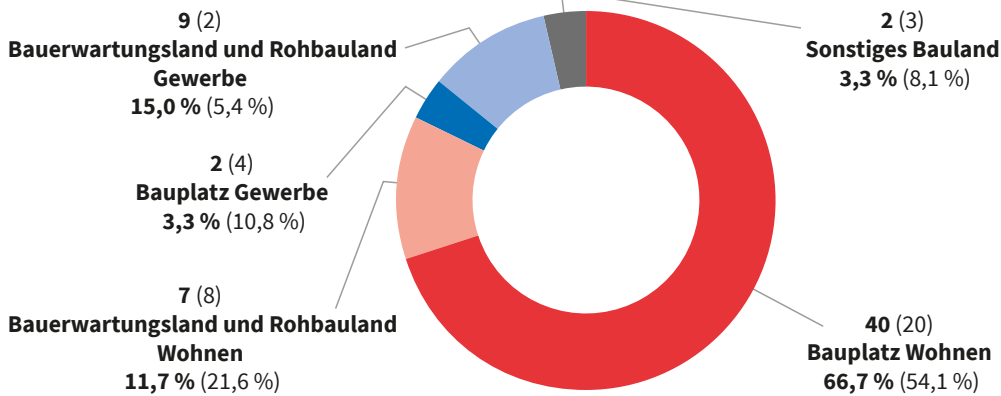
Die Stadt Heilbronn war an ca. 16% (Vorjahr ca. 7%) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2022		Acker	Wiese	Baumwiese	Wald	Weinberg	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsflächen)
Füllschema der Zeilen:	1	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr)					
	2	arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr)					
	3	Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	1	1 (-)	-	- (1)	-	7 (2)	8 (14)
	2	-	-	-	-	Ø 10,7 (8,3)	Ø 21,7 (22,7)
	3	-	-	-	-	8,3 - 14,3	7,2 - 47,8
Biberach	1	2 (2)	1 (3)	1 (1)	3 (-)	-	- (4)
	2	Ø 3,0 (2,4)	-	-	Ø 1,5 (-)	-	- (Ø 5,8)
	3	-	-	-	-	-	-
Böckingen	1	2 (-)	-	- (1)	-	-	3 (5)
	2	Ø 5,3 (-)	-	-	-	-	Ø 20,1 (24,0)
	3	-	-	-	-	-	-
Frankenbach	1	- (2)	-	1 (-)	-	-	3 (1)
	2	- (Ø 3,2)	-	-	-	-	Ø 21,3 (-)
	3	-	-	-	-	-	-
Horkheim	1	3 (2)	-	1 (-)	1 (-)	-	-
	2	Ø 4,9 (3,8)	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Kirchhausen	1	8 (6)	- (1)	-	1 (2)	-	1 (3)
	2	Ø 2,8 (2,5)	-	-	- (Ø 0,9)	-	- (Ø 5,9)
	3	2,0 - 4,5	-	-	-	-	-
Klingenberg	1	1 (-)	-	2 (-)	-	- (1)	1 (2)
	2	-	-	Ø 4,5 (-)	-	-	- (Ø 12,5)
	3	-	-	-	-	-	-
Neckargartach	1	2 (3)	-	- (3)	-	-	9 (3)
	2	Ø 3,6 (3,3)	-	- (Ø 3,6)	-	-	Ø 12,7 (9,5)
	3	-	-	-	-	-	5,0 - 25,0
Sontheim	1	1 (-)	-	-	-	3 (-)	10 (6)
	2	-	-	-	-	Ø 11,7 (-)	Ø 25,8 (20,8)
	3	-	-	-	-	-	11,0 - 42,3

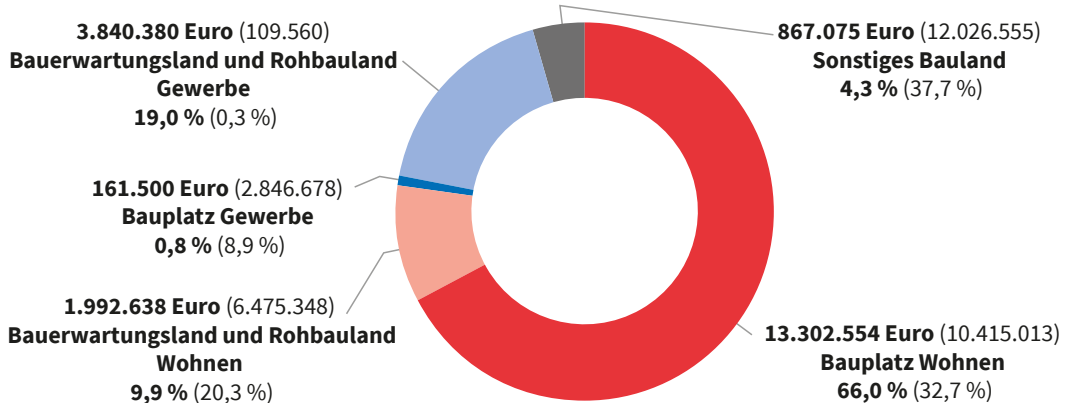
3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

3.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Entwicklungszustand für Wohnen und Gewerbe (Daten des Vorjahres)

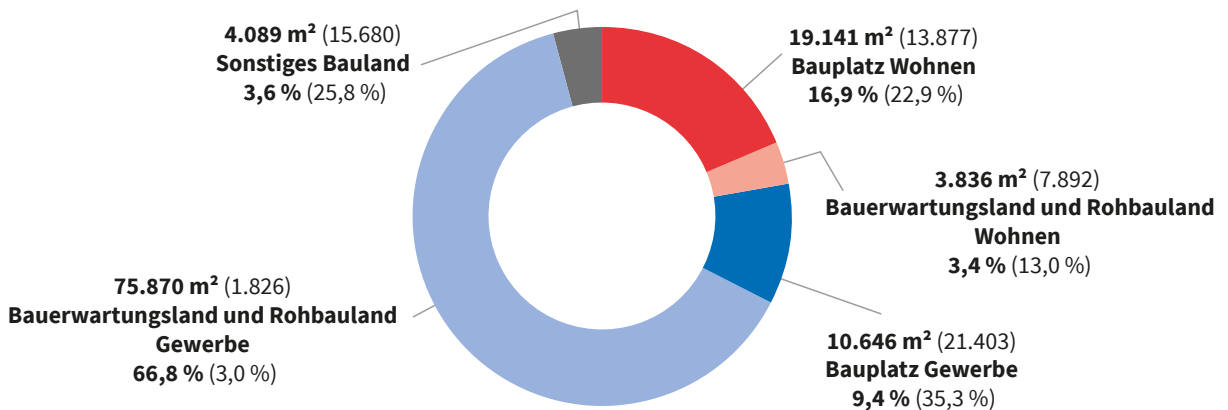
Anzahl Kaufverträge: 60 (37)



Umsatz: 20.164.347 Euro (31.873.154 Euro)



Fläche: 113.582 m² (60.678 m²)



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

3 Die nachstehenden Preise wurden aus 43 (Vorjahr 28) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen kann auch hier bei zwei und drei Kaufpreisen nur der Durchschnittspreis ohne Preisspanne und bei nur einem einzigen Kauffall kein Preis genannt werden. Meist 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 Kosten, z.B. für Abbruch an.

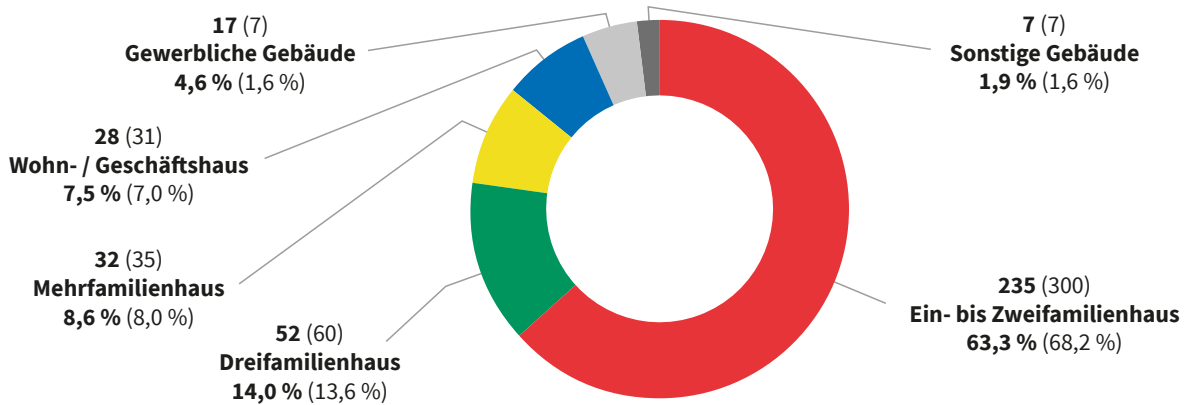
Von den 29 (Vorjahr 17) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 16 (3) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. 0 (2) Bauplätze wurden durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ gefördert. Von den 1 (4) gewerblichen Bauplätzen wurden 0 (3) von der Stadt verkauft.

2022	Wohnen			Gewerbe			
	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	
Füllschema der Zeilen:	1	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr)					
	2	arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr)					
	3	Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	1	17 (6)	-	-	-	-	-
	2	Ø 1.064 (920)	-	-	-	-	-
	3	910 – 1209	-	-	-	-	-
Biberach	1	- (1)	3 (2)	-	-	-	-
	2	-	Ø 403 (455)	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Böckingen	1	1 (4)	1 (-)	- (1)	-	2 (-)	-
	2	- (Ø 414)	-	-	-	Ø 153 (-)	-
	3	-	-	-	-	(-)	-
Frankenbach	1	1 (-)	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Horkheim	1	4 (1)	-	-	-	-	-
	2	Ø 502 (-)	-	-	-	-	-
	3	480 – 520	-	-	-	-	-
Kirchhausen	1	- (2)	-	-	1 (2)	-	-
	2	- (Ø 451)	-	-	- (Ø 79)	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Klingenberg	1	4 (-)	-	-	-	-	-
	2	Ø 734 (-)	-	-	-	-	-
	3	583 – 957	-	-	-	-	-
Neckargartach	1	2 (2)	- (1)	-	-	-	4 (-)
	2	Ø 1.015 (749)	-	-	-	-	Ø 44 (-)
	3	-	-	-	-	-	42 – 45
Sontheim	1	- (1)	3 (3)	-	-	-	-
	2	-	Ø 717 (676)	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-

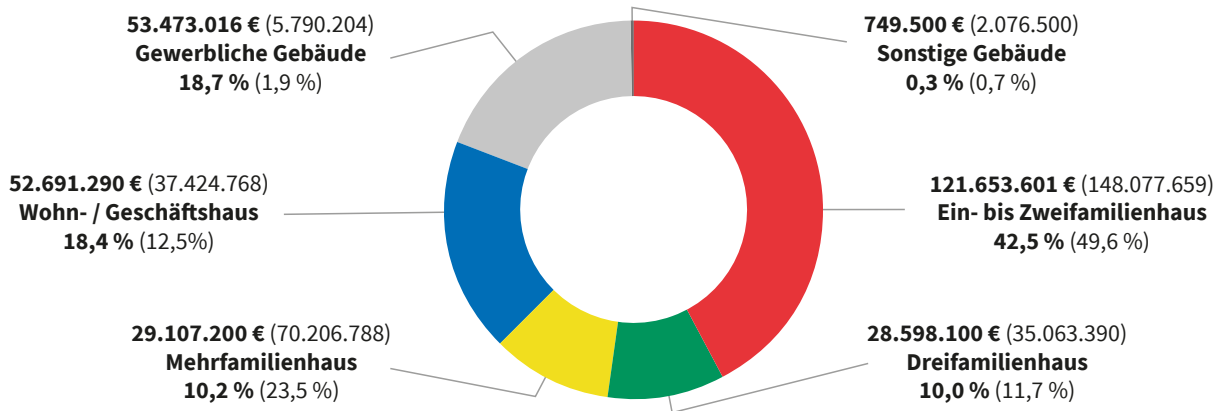
4 Entwicklung bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte)

4.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

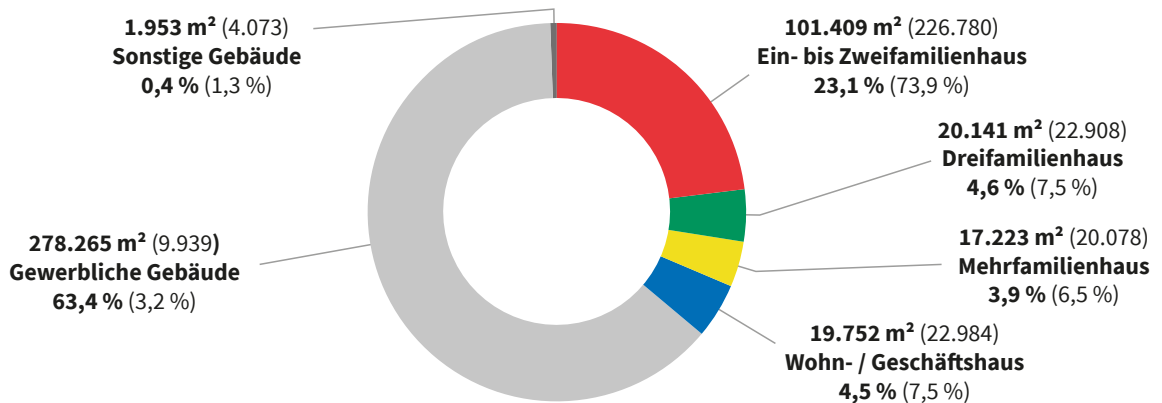
Anzahl Kaufverträge: 371 (440)



Umsatz: 286.273 Mio. Euro (298,639 Mio. Euro)



Fläche: 438.743 m² (306.762 m²)



4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

4.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

4

1 – 3 Familienhaus (Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl der Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt gesamt	83 (105)	54.703.318,- (68.334.272,-)	39.853 (50.112)
davon:			
Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	- (-)	- (-)	- (-)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	58 (80)	39.777.318,- (51.248.882,-)	30.691 (40.627)
Dreifamilienhaus gebraucht und Neubau	25 (25)	14.926.000,- (17.085.390,-)	9.162 (9.485)

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl der Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Stadtteile gesamt	204 (255)	95.548.383,- (114.806.777,-)	81.697 (199.576)
davon:			
Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	- (2)	- (1.226.930,-)	- (310)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	177 (218)	81.876.283,- (95.601.847,-)	70.718 (185.843)
Dreifamilienhaus gebraucht	27 (35)	13.672.100,- (17.978.000,-)	10.979 (13.423)

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

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

4

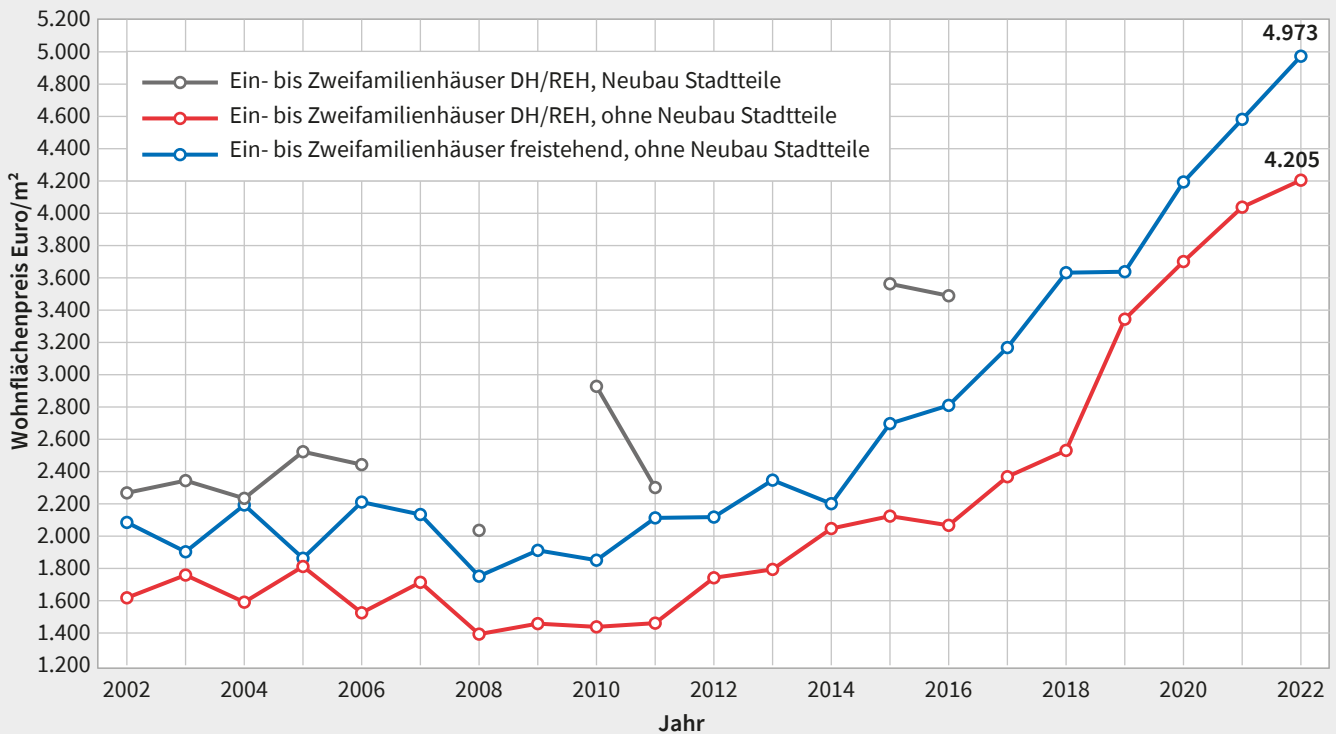
Kernstadt Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend					
Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2003	342.455,-	48	716	176	1.903,-
2004	364.500,-	22	694	162	2.193,-
2005	331.473,-	37	699	177	1.863,-
2006	378.243,-	30	718	172	2.211,-
2007	408.985,-	34	707	194	2.134,-
2008	315.305,-	41	691	186	1.752,-
2009	305.859,-	32	600	160	1.912,-
2010	408.875,-	44	716	208	1.851,-
2011	394.690,-	36	766	185	2.113,-
2012	365.065,-	31	611	175	2.118,-
2013	414.629,-	35	623	172	2.347,-
2014	375.500,-	28	647	175	2.201,-
2015	494.478,-	23	615	182	2.697,-
2016	524.950,-	30	642	184	2.810,-
2017	616.556,-	18	690	191	3.168,-
2018	699.706,-	17	647	189	3.632,-
2019	640.653,-	36	582	169	3.638,-
2020	730.286,-	39	600	176	4.194,-
2021	910.727,-	22	528	195	4.582,-
2022	937.968,-	19	634	194	4.973,-

Kernstadt Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reiheneckhaus					
Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2003	197.544,-	25	288	113	1.759,-
2004	179.586,-	21	302	115	1.591,-
2005	240.054,-	24	363	132	1.812,-
2006	192.444,-	18	357	128	1.525,-
2007	220.375,-	16	356	130	1.714,-
2008	186.083,-	24	324	128	1.393,-
2009	161.956,-	40	272	113	1.458,-
2010	179.481,-	26	284	129	1.438,-
2011	188.756,-	37	273	129	1.461,-
2012	223.919,-	31	337	129	1.742,-
2013	234.596,-	25	343	131	1.794,-
2014	258.185,-	27	301	128	2.047,-
2015	288.563,-	24	287	134	2.124,-
2016	267.875,-	28	294	127	2.067,-
2017	316.667,-	18	338	131	2.368,-
2018	331.739,-	23	327	128	2.531,-
2019	406.300,-	20	364	123	3.344,-
2020	485.870,-	28	312	135	3.701,-
2021	499.877,-	18	295	124	4.038,-
2022	498.100,-	15	309	119	4.205,-

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

4

Wohnflächenpreise Kernstadt Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH / REH



Kernstadt

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

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

Bei den freistehenden Häusern ist im Vergleich zum Jahr 2021 unbereinigt ein Preisanstieg des Wohnflächenpreises von 8,5% zu verzeichnen.

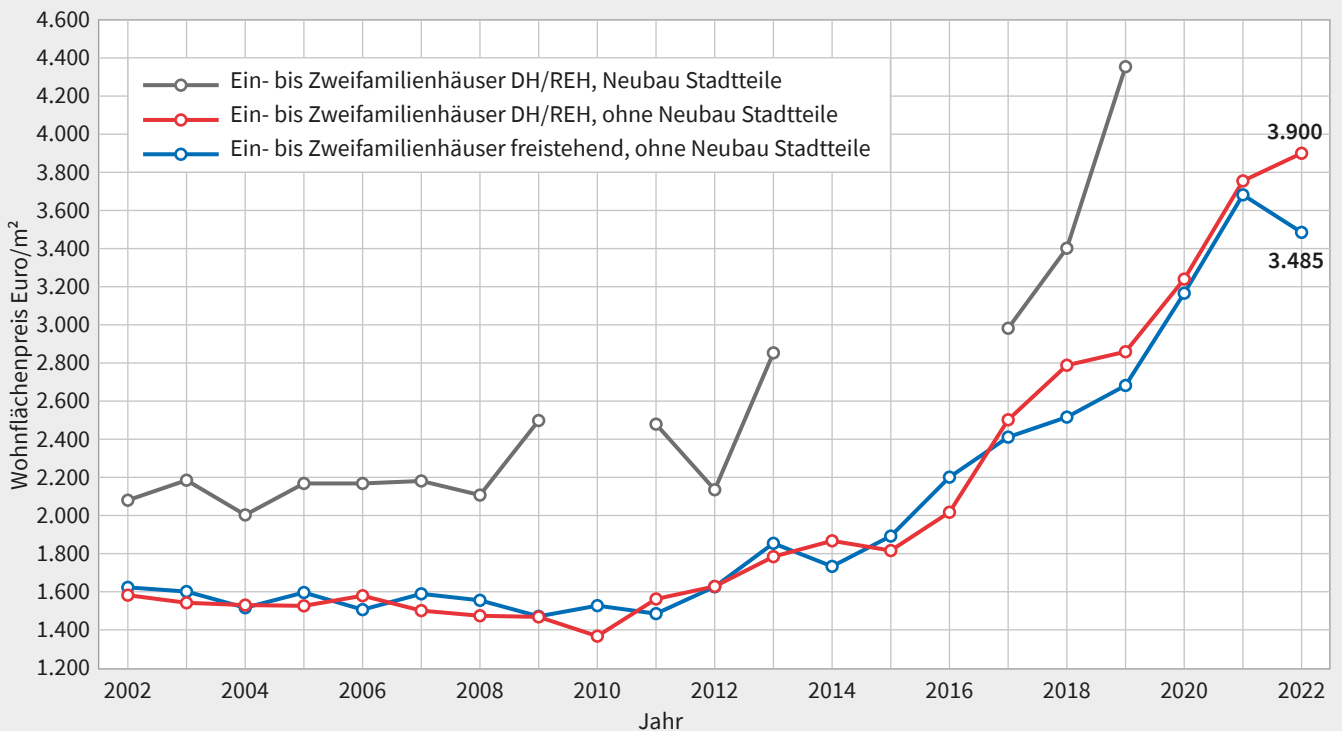
Auch unter Berücksichtigung der Veränderungen von LAZ, Grundstücksgröße und Wohnfläche und Anteil der Verkäufe im Heilbronner Osten ist ein Preisanstieg von 2021 auf 2022 von ca. 8,5% festzustellen.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern liegt zwischen 2021 und 2022 ein unbereinigt Preisanstieg des Wohnflächenpreises von etwa 4% vor. Berücksichtigt man hier aber die Verbesserung der LAZ von 0,6 Punkten, aber auch die Veränderungen der Grundstücksfläche und der Wohnfläche, so lässt sich feststellen, dass der Wohnflächenpreis quasi unverändert geblieben ist.

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

Wohnflächenpreise Stadtteile Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH / REH

4



Stadtteile

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

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

Bei den freistehenden Häusern ist zwischen den Mittelwerten der Jahre 2021 und 2022 unbereinigter ein Preisrückgang des Wohnflächenpreises von etwa 5 % zu verzeichnen. Allerdings beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße 2022 nur 448 m² - der niedrigste Wert seit 2003. Im Jahr 2022 wurden im Durchschnitt auch schlechterer Immobilien verkauft, was sich in einer um

0,9 Punkte schlechteren LAZ-Zahl im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 widerspiegelt. Der Anteil der Verkäufe in den äußeren Stadtteilen ist in beiden Jahren etwa gleich. Unter Berücksichtigung der Unterschiede in Grundstücksfläche, Wohnfläche und LAZ zeigt sich, dass die Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen in den Jahren 2021 und 2022 quasi unverändert sind.

Bei den Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern zeigt sich unbereinigter ein Preisanstieg in den Wohnflächenpreisen von ca. 4 %. Unter Berücksichtigung der Unterschiede in Grundstücksfläche, Wohnfläche und LAZ zeigt sich aber auch hier, dass sich der durchschnittliche Wohnflächenpreis zwischen 2021 und 2022 quasi nicht verändert hat.

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

4

Stadtteile | Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2003	205.035,-	59	630	133	1.601,-
2004	195.279,-	48	474	133	1.516,-
2005	210.569,-	72	469	136	1.596,-
2006	202.756,-	45	491	140	1.506,-
2007	204.097,-	62	546	131	1.589,-
2008	204.907,-	61	542	135	1.555,-
2009	208.206,-	58	465	145	1.471,-
2010	207.413,-	47	469	136	1.527,-
2011	197.750,-	66	569	136	1.485,-
2012	225.831,-	72	527	136	1.626,-
2013	260.239,-	69	577	143	1.854,-
2014	251.434,-	61	518	145	1.733,-
2015	254.525,-	59	466	134	1.892,-
2016	323.620,-	54	488	149	2.201,-
2017	340.021,-	72	556	146	2.411,-
2018	377.884,-	70	526	153	2.516,-
2019	384.439,-	66	476	146	2.682,-
2020	473.191,-	76	568	153	3.166,-
2021	535.382,-	68	547	154	3.682,-
2022	511.861,-	49	448	150	3.485,-

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

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2003	157.922,-	52	308	103	1.542,-
2004	170.396,-	70	313	111	1.530,-
2005	163.132,-	56	282	108	1.526,-
2006	173.019,-	49	284	110	1.579,-
2007	177.754,-	50	322	118	1.501,-
2008	170.231,-	52	298	116	1.474,-
2009	173.946,-	56	343	116	1.468,-
2010	154.255,-	53	299	112	1.367,-
2011	177.240,-	66	314	114	1.562,-
2012	190.307,-	68	318	117	1.628,-
2013	194.466,-	68	302	115	1.724,-
2014	214.972,-	54	298	116	1.867,-
2015	208.657,-	54	326	116	1.816,-
2016	225.143,-	35	260	110	2.017,-
2017	291.721,-	52	319	118	2.502,-
2018	316.367,-	60	310	114	2.788,-
2019	341.053,-	47	306	122	2.859,-
2020	390.565,-	54	287	122	3.240,-
2021	446.879,-	44	301	121	3.755,-
2022	462.078,-	50	335	120	3.900,-

4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

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

4

Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	Index (2010 = 100)	Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	Index (2010 = 100)
2009	15	112	1.758,-	107,0	2016	22	112	2.462,-	149,3
2010	9	107	1.649,-	100,0	2017	22	111	2.689,-	163,1
2011	21	115	1.817,-	110,2	2018	17	120	2.984,-	181,0
2012	15	127	1.823,-	110,6	2019	18	122	3.309,-	200,7
2013	13	108	2.148,-	130,3	2020	16	117	3.742,-	226,9
2014	17	120	2.053,-	124,5	2021	16	119	3.862,-	234,2
2015	9	118	2.034,-	123,3	2022	25	114	4.218,-	255,8

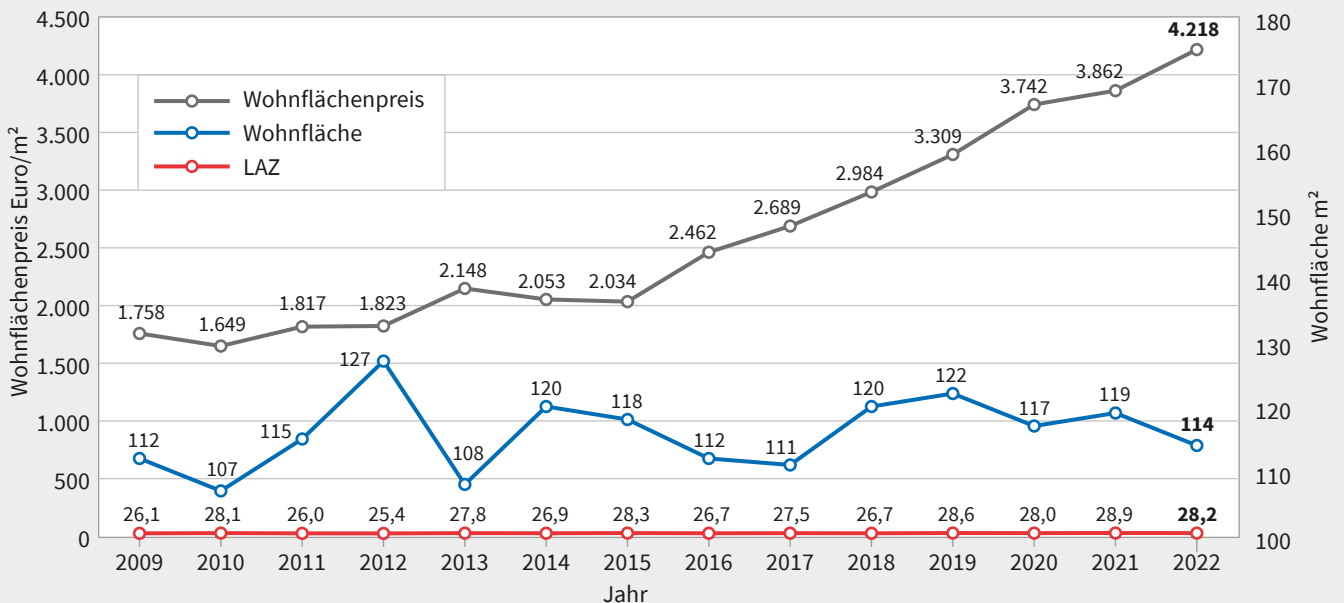
* **innere** Stadtteile = Böckingen, Sontheim, Horkheim, Neckargartach, Frankenbach

Durchschnittliche Wohnflächenpreise

Der Durchschnittswert ist um ca. 9% gestiegen. Allerdings lag im Jahr 2022 auch eine um 50 m² höhere Grundstücksfläche, eine um 5 m² geringere Wohnfläche sowie eine um 0,7 Punkte bessere LAZ vor. Zudem erfolgten 2021 nur ca. 6% der Käufe in der Kernstadt, 2022 hingegen 20%. Berücksichtigt man diese Faktoren, so gibt es quasi keine Veränderung zwischen den Preisen im Jahr 2021 und 2022. Eine verlässliche Aussage über die Preisentwicklung ist allerdings nur bei einer Betrachtung über mehrere Jahre möglich.

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)



4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Die geeigneten Verkäufe wurden entsprechend Haustyp, Baujahrbereich, Bauart und Ausstattung sowie Größe der Gebäude zu Gruppen geordnet. Aus diesen gleichartigen Verkaufsfällen (je Gruppe ca. 2–10, getrennt nach Kernstadt und »inneren bzw. äußeren Stadtteilen«* ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro Quadratmeter Wohnfläche und Kaufpreis bezogen auf die hier zusätzlich angegebenen wertrelevanten Daten Wohnlage, Ausstattung und Zustand.

Zusätzlich wurde die LAZ (Durchschnitt aus Lage, Ausstattung und Zustand s. Seite 38) angegeben. Die angegebenen Richtpreise sind also Mittelwerte und keine Mindestwerte.

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

Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grundstücksgröße [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	[Euro] Anzahl Verkäufe
1926 – 1935	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. verputzt, tw. ausgebautes Sattel- / Walm- / Zeltdach	29 Kernstadt	31 1-2 Garagen	35	32	358	135	4.106,-	$\frac{541.250,-}{4}$
1951 – 1957	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	25 Kernstadt	28 1 Garage	30	28	598	154	4.577,-	$\frac{694.000,-}{2}$
1965 – 1976	massive Bauweise, 1-3-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	19 Kernstadt	32 1-2 Garagen	28	26	798	214	4.986,-	$\frac{1.063.000,-}{3}$

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

* **äußere** Stadtteile = Kirchhausen, Biberach, Klingenberg

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1896 – 1910	tw. massive Bauweise / Fachwerk, 1-2-geschossig, verputzt, tw. gedämmt, ausgebautes Sattel- / Mansardendach	35 innere Stadtteile	30 tw. Garage tw. Carport	30	32	217	133	3.153,-	$\frac{411.000,-}{4}$
1929 – 1938	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebautes Sattel- / Walm-dach	24 innere Stadtteile	32 tw. Garage tw. Stellplatz	34	30	498	117	4.041,-	$\frac{474.000,-}{5}$
1928 – 1935	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebautes Sattel- / Walm-dach, tw. Einlieger- wohnung	33 innere Stadtteile	40 tw. Garage	38	37	462	140	2.819,-	$\frac{380.000,-}{3}$
1955 – 1977	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, tw. ausgebautes Satteldach	24 innere Stadtteile	28 tw. Garage	28	26	423	154	4.257,-	$\frac{643.000,-}{4}$
1956 – 1969	massive Bauweise / Fertighaus, 1-2-geschossig, tw. verputzt, ausgebautes Satteldach	25 innere Stadtteile	40 1-2 Garagen	40	35	469	115	3.747,-	$\frac{432.500,-}{2}$
1995 – 2015	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, tw. gedämmt, ausgebautes Satteldach	25 innere Stadtteile	17 tw. Garage	18	20	383	165	5.086,-	$\frac{826.000,-}{3}$
1950 – 1976	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. verputzt, ausgebautes Satteldach, tw. gedämmt, tw. Einliegerwohnung	31 äußere Stadtteile	30 1-3 Garagen	31	31	476	146	3.063,-	$\frac{447.000,-}{6}$

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus

Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1928 – 1957 (Reihen- endhaus, Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	27 Kernstadt	30 tw. 1 Garage/ Stellplatz	31	30	271	130	4.112,-	$\frac{531.000,-}{5}$
1960 – 1963 (Reihen- endhaus, Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebaut- es Satteldach	29 Kernstadt	33 1 Garage	30	31	388	115	4335,-	$\frac{498.000,-}{4}$
1903 – 1937 (Reihenend- haus)	tw. Fachwerkgeb., gem. Mittelwand, 1-2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	32 innere Stadtteile	38 tw. 1 Garage/ Stellplatz	39	36	297	108	3.010,-	$\frac{326.000,-}{5}$
1960 – 1969 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	26 innere Stadtteile	33 1 Garage	34	31	394	119	3.853,-	$\frac{453.000,-}{6}$
1970 – 1979 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	tw. massive Bauwei- se, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebaut- es Satteldach	24 innere Stadtteile	30 tw. 1 Garage	30	27	335	118	4.103,-	$\frac{484.000,-}{10}$
1981 – 1985 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putz, ausgebautes Satteldach	24 innere Stadtteile	28 1 Garage	27	26	278	168	3.077,-	$\frac{521.000,-}{3}$
1996 – 2019 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebaut- es Sattel-/Pulldach	22 innere Stadtteile	20 1 Garage	18	19	409	150	4935,-	$\frac{739.000,-}{4}$

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1960 – 1982 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach oder Flachdach	24 innere Stadtteile	32 1-2 Garagen	31	28	218	110	3.784,-	$\frac{415.000,-}{9}$
1990 – 2004 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putz, ausgebautes Satteldach	30 innere Stadtteile	20 1 Garage	20	23	199	152	4.706,-	$\frac{710.000,-}{2}$
1963 – 1972 (Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	36 äußere Stadtteile	31 1 Garage	34	34	431	109	3.083,-	$\frac{328.000,-}{4}$
1965 – 1978 (Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putz, Flachdach	25 äußere Stadtteile	30 1 Garage	33	29	238	110	4.133,-	$\frac{450.000,-}{2}$
1972 – 1982 (Doppel- haushälfte/ Reihenend- haus)	massive Bauweise, 2-3-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	27 äußere Stadtteile	27 1 Garage	23	26	321	168	2.693,-	$\frac{448.000,-}{3}$
1981 – 1989 (Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgeb. Satteldach	23 äußere Stadtteile	28 1-2 Garagen	33	28	270	118	3.542,-	$\frac{415.000,-}{2}$

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Zweifamilienhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1902 – 1939 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edelputz, tw. ausgebauter Sattel-/Mansarddach	34 innere Stadtteile	34 tw. 1-2 Garagen	34	34	363	150	2.960,-	$\frac{441.000,-}{7}$
1952 – 1961 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt ausgebauter Satteldach	28 innere Stadtteile	33 1-2 Garagen	31	31	480	177	3.095,-	$\frac{511.000,-}{4}$
1973 – 1984 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 1-geschossig, Edelputz, ausgebauter Satteldach	21 innere Stadtteile	28 1-2 Garagen	28	25	494	182	4.056,-	$\frac{730.000,-}{2}$
1895 – 1904 (Doppelhaus-hälfte)	Fachwerkgeb., 2-geschossig, verputzt, ausgebauter Satteldach	35 innere Stadtteile	35 tw. 1 Garage	35	35	133	119	2.874,-	$\frac{340.000,-}{2}$
1949 – 1964 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauter Satteldach	36 äußere Stadtteile	30 1 Garage	33	33	655	133	2.869,-	$\frac{379.000,-}{2}$

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Dreifamilienhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1927 – 1958 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 2-3-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	31 Kernstadt	32 tw. 1-3 Garagen tw. Stellplatz	37	33	423	228	2604,-	$\frac{593.000,-}{3}$
1946 – 1973 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebaut- es Satteldach	25 Kernstadt	29 1-3 Garagen	30	28	468	229	3.858,-	$\frac{858.000,-}{5}$
1948 – 1959 (Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise 2-3-geschossig, ver- putzt, tw. Fachwerk, tw. ausgebaut- es Sattel- /Walmdach	33 Kernstadt	34 tw. 1 Garage	37	35	218	188	2.583,-	$\frac{491.000,-}{5}$
1907 – 1972 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 2-3-geschossig, aus- gebautes Sattel- / Walmdach	31 innere Stadtteile	34 tw. 1-3 Garagen tw. 1 Stellplatz	34	33	447	225	2.550,-	$\frac{563.000,-}{6}$
1889 – 1930 (Doppelhaus/ Reihenmittel- haus)	massive Bau- weise / Fachwerk, 2-3-geschossig, tw. verputzt, tw. mit Wärmedämmung, tw. ausgebaut- es Satteldach	37 innere Stadtteile	38 tw. 2 Garagen	39	38	241	195	2.272,-	$\frac{411.000,-}{6}$
1958 – 1974 (freistehen- des Haus/ Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise 2-geschossig, ver- putzt, ausgebaut- es Satteldach	37 äußere Stadtteile	28 1-4 Garagen	32	33	546	265	2.292,-	$\frac{608.000,-}{3}$

4.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen

4 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt	21 (24)	20.734.200,- (63.626.367,-)	11.150 (13.430)
Stadtteile	11 (11)	8.373.000,- (6.580.421,-)	6.073 (6.648)
Stadtkreis gesamt	32 (35)	29.107.200,- (70.206.788,-)	17.223 (20.078)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser

4–10 Wohneinheiten (WE) inklusive Bodenanteil nach Lage und Baujahrbereich

Baujahr Garage oder Stellplatz	Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Zahl der Fälle	Anzahl der WE Wohnfläche Spanne Mittelwert [m ²]	Wohn- flächenpreis Spanne [Euro/m ²]	Wohn- flächenpreis Mittelwert [Euro/m ²]
1889 – 1965 ca. 18 % der Wohnungen mit Garage, keine der Wohnungen mit Stellplatz	34 Kernstadt	37	35	35	6	4–6 255–361 Ø 287	1.836,- bis 3.358,-	2.631,-
1937 – 1969 ca. 39 % der Wohnungen mit Garage, keine der Wohnungen mit Stellplatz	28 Kernstadt	32	29	30	5	4–8 298–574 Ø 381	2.091,- bis 3.604,-	2.902,-
1907 – 1969 ca. 32 % der Wohnungen mit Garage, ca. 13 % der Wohnungen mit Stellplatz	35 Stadtteile	35	34	35	7	4–8 187–562 Ø 317	1.995,- bis 3.048,-	2.419,-

Die Wohnflächenpreise sind überwiegend von der Lage, Ausstattung, Zustand, der Wohnfläche, aber auch von der Grundstücksfläche und der Stadteillage abhängig.

4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt	21 (23)	47.750.290,- (26.499.768,-)	13.752 (13.148)
Stadtteile	7 (8)	4.941.000,- (10.925.000,-)	6.000 (9.836)
Stadtkreis gesamt	28 (31)	52.691.290,- (37.424.768,-)	19.752 (22.984)

4.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt	7 (3)	15.621.000,- (3.905.000,-)	95.535 (4.991)
Stadtteile	10 (4)	37.852.016,- (1.885.204,-)	182.730 (4.948)
Stadtkreis gesamt	17 (7)	53.473.016,- (5.790.204,-)	278.265 (9.939)

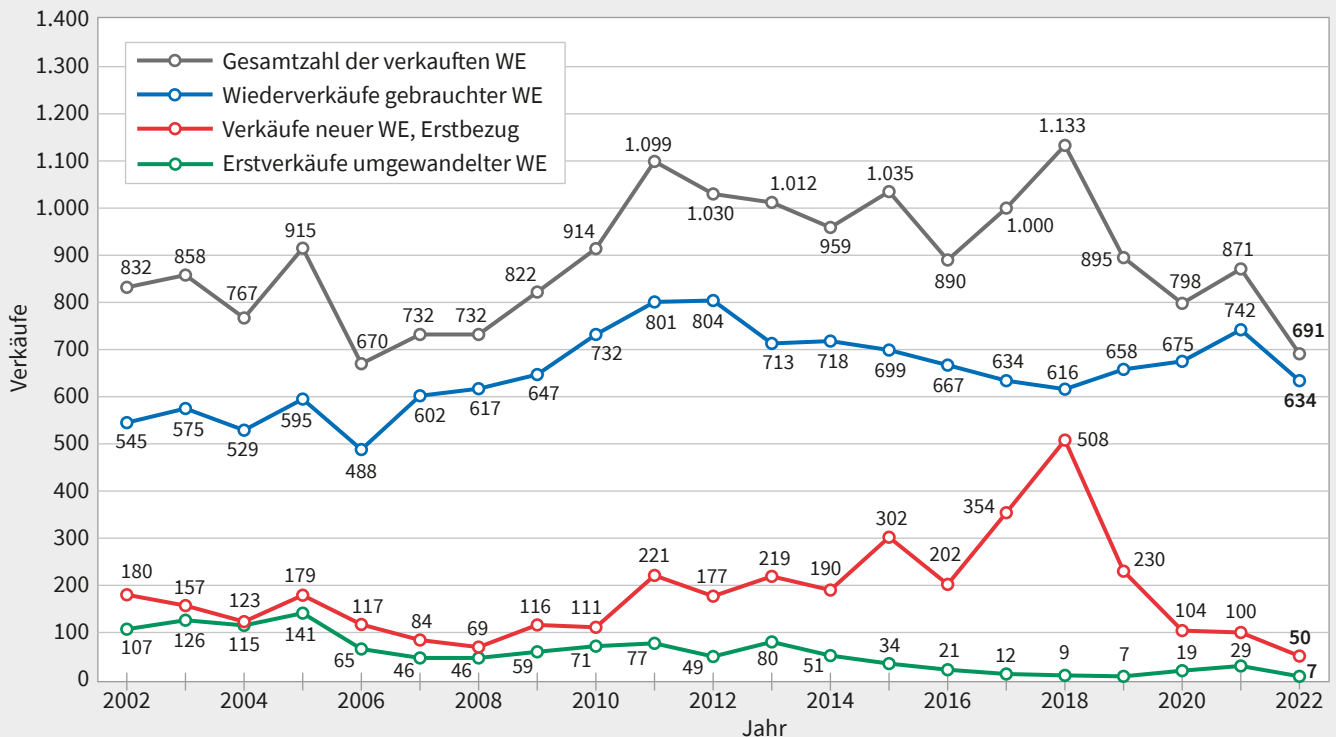
5 Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

5

Anzahl der WE-Verkäufe

nach Wiederverkäufen, Erstverkäufen und Erstumwandlungen seit 2002



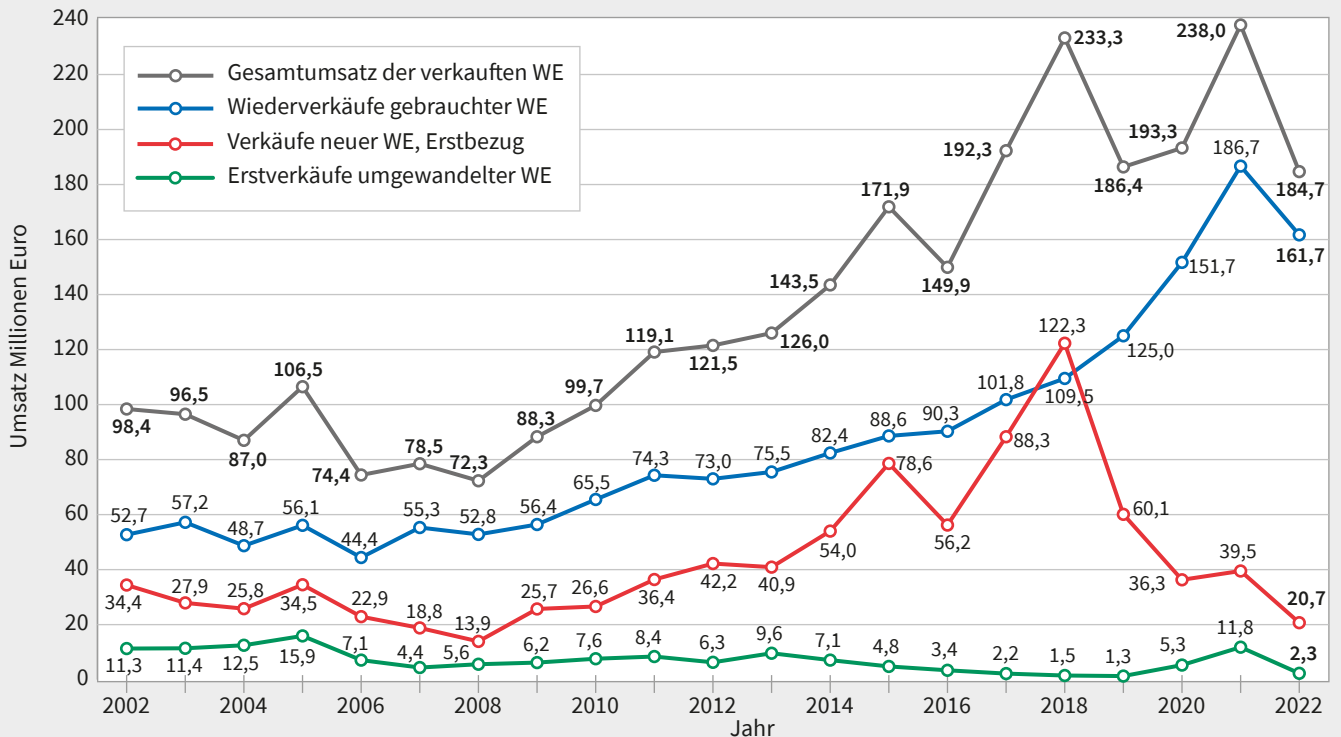
Im Jahr 2022 wurden in 676 Verträgen 691 Wohnungen verkauft (Vorjahr 871). Dies entspricht einem Rückgang von ca. 21% im Vergleich zum Vorjahr. Die Verkaufszahlen bei Neubauwohnungen halbierten sich von 100 Wohnungen im Jahr 2021 auf 50 Wohnungen im Jahr 2022. Der Rückgang der Verkaufszahlen von gebrauchten Wohnungen war mit ca. 15% geringer. Erstverkäufe von umgewandelten Wohnungen spielen insgesamt eine untergeordnete Rolle.

Die Verkaufszahlen bei Weiterverkäufen von gebrauchten Wohnungen sind im Laufe des Jahres 2022 zurückgegangen. Im ersten Quartal wurden 183 Wohnungen verkauft, im zweiten 169, im dritten 144 und im vierten Quartal nur noch 138 Wohnungen.

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

Umsatz der WE-Verkäufe nach Wiederverkäufen, Erstverkäufen und Erstumwandlungen seit 2002

5



Bei den Umsätzen ist mit 184,7 Mio. Euro im Vergleich zum Rekord im Vorjahr (238,0 Mio. Euro Umsatz) um ca. 22% zurückgegangen. Bei den Erstverkäufen neuer Wohnungen beträgt der Rückgang ca. 48%, bei den Wiederverkäufen gebrauchter Wohnungen ca. 13%. Die Umsätze mit Erstverkäufen umgewandelter Wohnungen sind nach dem hohen Umsatz von 11,8 Mio. Euro im Jahr 2021 auf 2,3 Mio. Euro im Jahr 2022 zurückgegangen.

Die Umsätze mit Weiterverkäufen von gebrauchten Wohnungen sind im Jahr 2022 von Quartal zu Quartal weiter zurückgegangen. Im ersten Quartal betrug der Umsatz ca. 50,3 Mio. Euro, im zweiten ca. 44,7 Mio. Euro, im dritten ca. 35,5 Mio. Euro und im vierten Quartal ca. 31,1 Mio. Euro.

5.2 Teileigentum

5.2.1 Verteilung der 47 Kaufverträge nach der Nutzung (Vorjahr: 46)

5

Anzahl (Vorjahr)	Nutzungsart
10 (13)	Büro / Praxis
6 (9)	Laden
2 (3)	Gaststätte / Restaurant / Imbiss / Bistro
0 (1)	Bankfiliale
2 (7)	Werkstatt / Lager / sonstige gewerbliche Räume
22 (8)	Garage, meist in Tiefgarage
2 (1)	Stellplatz
2 (4)	Keller- / Hobby- / Bühnenraum
1 (0)	Apotheke

5.2.2 Auswertung zu durchschnittlichen Quadratmeterpreisen, (Tief-) Garagenstellplätzen und offenen Stellplätzen

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum

Die Nutzflächen wurden nach der gif-Richtlinie 2004 zur Berechnung der Mietflächen für gewerbliche Räume (MF-G) berechnet. Die angegebenen Nutzflächen enthalten bei Büro / Praxis und Laden keine untergeordneten Flächen wie z. B. Lagerraum / Keller im UG.

Die Preise beinhalten jedoch teilweise Tiefgaragen- oder offene Stellplätze. Die großen Nutzflächen ergeben sich teilweise aus Kaufverträgen, in denen mehrere Läden oder Büros zusammen verkauft wurden.

5.2.2 Auswertung zu durchschnittlichen Quadratmeterpreisen, (Tief-) Garagenstellplätzen und offenen Stellplätzen

Nutzung (Vorjahreswerte in Klammern)	Baujahr	Nutzfläche [m ²]	Lage (bei Läden und Gaststätten ohne Geschäftslagenklassen)	Zahl der Verkäufe	Durchschnitt [Euro/m ²]	Spanne [Euro/m ²]
Büro / Praxis	1970 – 1999 (1964 – 1975)	63 – 203 (51 – 148)	Kernstadt (Kernstadt)	4 (6)	2.490,- (2.581,-)	1.349 – 3.919 (1.318 – 3.910)
	- (1975 – 1996)	- (71 – 190)	- (Stadtteile)	- (3)	- (2.579,-)	- -
Laden	1958 – 1994 (1993 – 2011)	62 – 100 (58 – 197)	Kernstadt (Kernstadt)	4 (3)	2.723,- (2.306,-)	2.000 – 3.065 -
	- (1972 – 1998)	- (82 – 126)	- (Stadtteile)	- (2)	- (1.869,-)	- -

Kernstadt Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	gebraucht Baujahr 1984 – 2011 (Baujahr 1982 – 2016)	Neubau
Zahl der geeigneten Verkäufe	5 (4)	3 (-)
durchschnittlicher Preis [Euro]	19.100,- (17.625,-)	43.970,- (-)
Spanne [Euro]	10.000 – 25.000 (14.500 – 23.500)	- (-)

Garagen und Tiefgaragen- stellplätze

Für die Auswertung der Garagenpreise wurden alle geeigneten Verkaufspreise aus Teileigentumsrechten verwendet. Dabei wurden mehrere Verkäufe in einem Objekt nur einfach berücksichtigt, sofern der Kaufpreis identisch ist.

Stadtteile Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	gebraucht Baujahr 1994 – 2013 (Baujahr 1975 – 1987)	Neubau
Zahl der geeigneten Verkäufe	3 (2)	- (1)
durchschnittlicher Preis [Euro]	13.967,- (9.500,-)	- (-)
Spanne [Euro]	- (-)	- (-)

Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurden 2022 in der Kernstadt zwei Verkäufe realisiert, einer im Neubau und einer als Weiterverkauf. 2021 wurde ein Kaufvertrag als Teileigentum registriert.

6 Sonstige erforderliche Daten nach § 18 – 21 ImmoWertV

6.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

6 Umrechnungstabelle für wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

WGFZ (nach BauNVO 1977)	Koeffizient ab 01.01.2017
0,2	68,5
0,3	73,0
0,4	77,5
0,5	82,0
0,6	86,5
0,7	91,0
0,8	94,5
0,9	97,5
1,0	100,0
1,5	110,0
2,0	120,0
2,5	130,0
3,0	140,0
3,5	149,0
4,0	158,0
4,5	166,0

Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen für Ein- bis Dreifamilienhaus-Grundstücke

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

Aufgrund der Datenlage können für Grundstücke mit mehr als 900 m² Grundstücksfläche keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden. Bei Grundstücken mit mehr als 900 m² Grundstücksfläche ist sachverständig zu schätzen, ob der Index von 88,0 anzuhalten oder ein Index kleiner 88,0 anzusetzen ist.

Die Entwicklung dieser Tabelle erfolgte in Anlehnung an die bekannte Tabelle aus den Wertermittlungsrichtlinien unter Berücksichtigung der Bauplatzpreise für Geschosswohnungsbau der Jahre 2012 bis 2016.

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

6.2 Sachwertfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser

6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwerte

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 01.01.2022. Entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl: Ermittlung nach BauNVO 1977), der Lage, der Größe und des Zuschnitts des einzelnen Grundstücks entstanden durch Zu- oder Abschläge individuelle, auf das einzelne zu bewertende Grundstück bezogene Bodenwerte.

Angesetzte Normalherstellungskosten

Pro m² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach ImmoWertV 2021. Bei für den Gebäudetyp ungewöhnlich kleinen oder großen Bruttogrundflächen erfolgten Zu- bzw. Abschläge bei den NHK 2010.

Außenanlagen

ca. 4 – 6 % des Zeitwerts der Gebäude

Gesamtnutzungsdauer

entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Kleinere Baumängel, Bauschäden, Ausstattungsmängel und ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden durch Zuordnung von Zustands- und Ausstattungsnoten im Rahmen der LAZ-Zahl (siehe Seite 38) berücksichtigt. Liegen außergewöhnliche Umstände (z. B. wirtschaftliche Überalterung, größere Baumängel) vor, die in der LAZ nicht berücksichtigt werden können, erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beim Bodenwertansatz berücksichtigt.

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

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

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

(siehe Anlage 2)

Definition der Gebäudeausstattung

(siehe Anlage 1)

Definition des Gebäudezustandes

(siehe Anlage 3)

6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

6

Die unter 6.2.1 genannten Ausgangsdaten wurden verwendet, um durch Gegenbewertung im Sachwertverfahren Faktoren zu ermitteln, die das Verhältnis des erzielten Kaufpreises zum berechneten Sachwert wiedergeben.

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

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 = marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

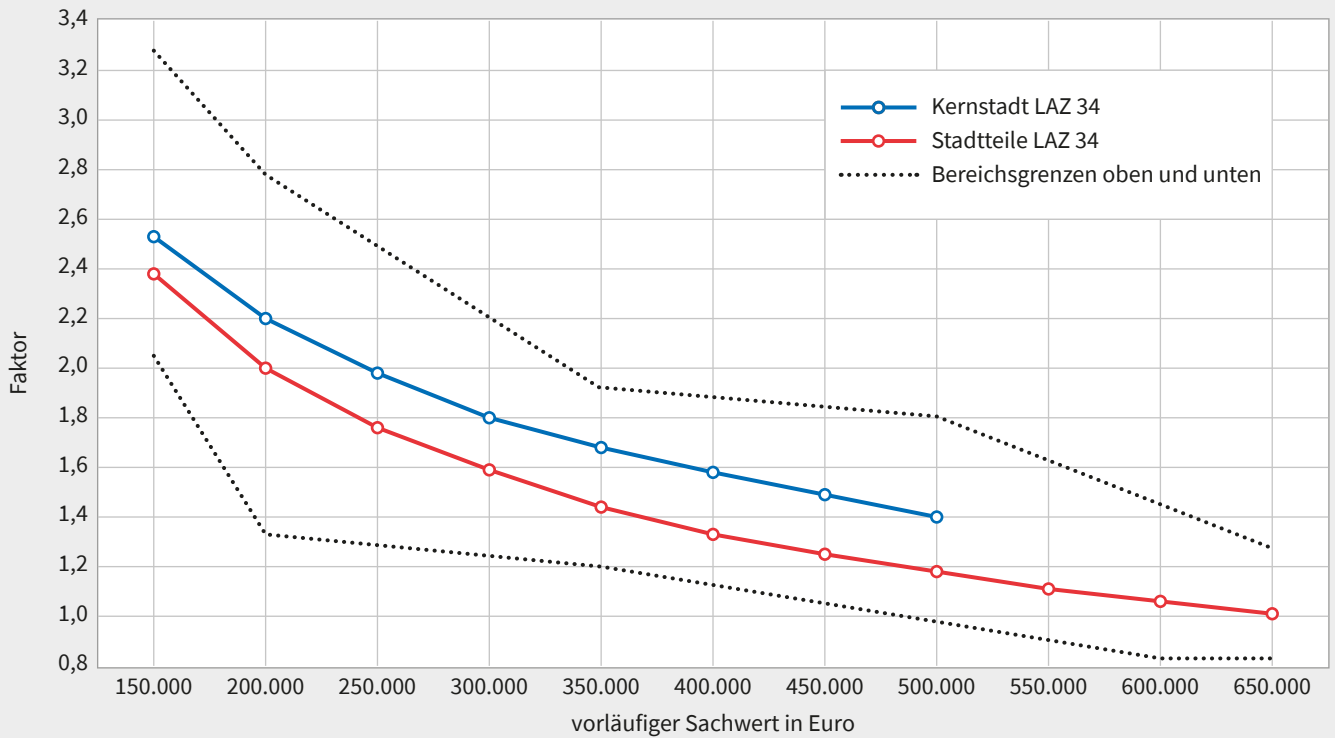
Die eingezeichnete Faktorenkurve entstand aus der optischen Ausgleichung der Einzelfaktoren. Um die Streuung der Faktoren zu verdeutlichen, sind auch zusätzlich die obere und die untere Bereichsgrenze der errechneten Faktoren dargestellt.

Es wurde kein Regionalfaktor (§ 35 und 36 Immo-WertV) abgeleitet.

6.2.2 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser

Faktoren für Dreifamilienhäuser

6

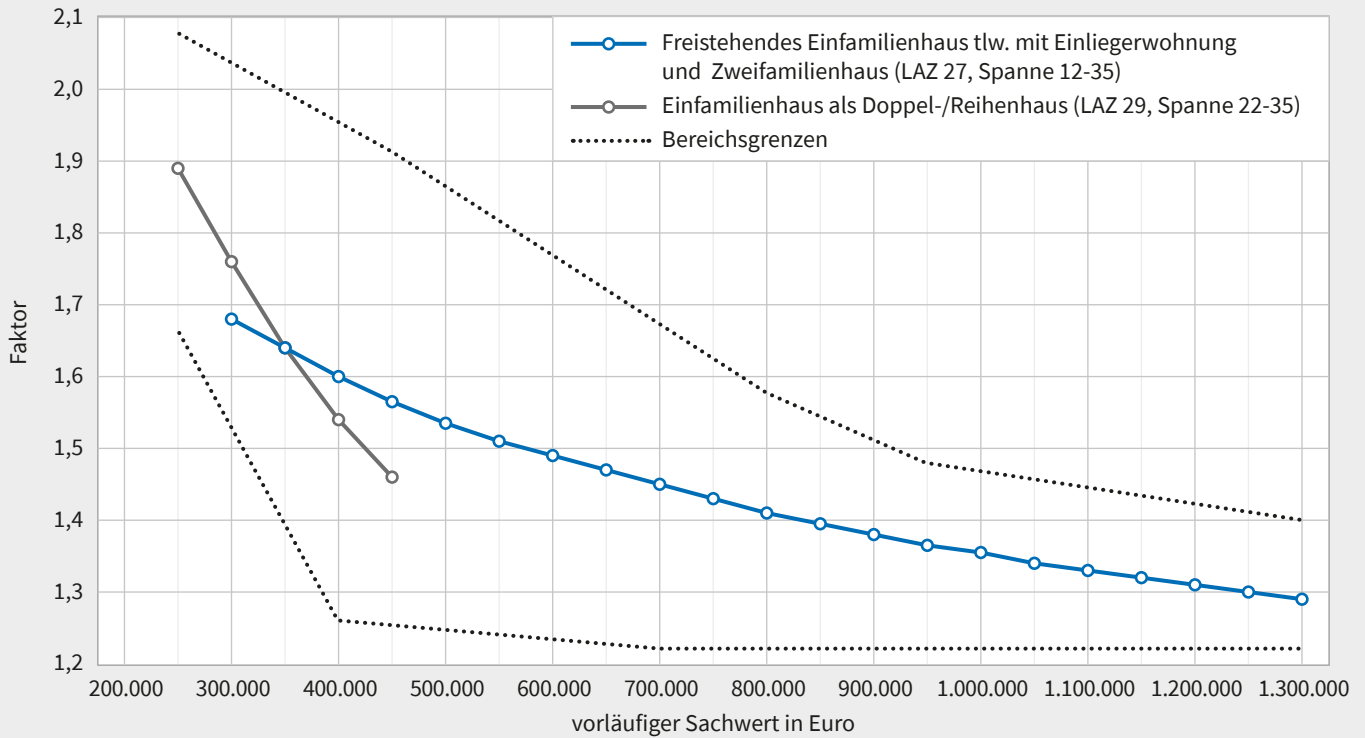


Genau wie im Vorjahr lassen sich Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen feststellen. Die Faktorenkurve der Stadtteile verläuft bei Objekten mit niedrigem vorläufigem Sachwert (ca. 150.000 €) etwa 0,15 Punkte unterhalb der Faktorenkurve der Kernstadt. Bei steigendem vorläufigem Sachwert bewegen sich die beiden Kurven voneinander weg. So beträgt der Unterschied zwischen den beiden Faktorenkurven bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000 € ca. 0,2 Punkte.

6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von Haustyp und LAZ

6

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Heilbronn



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 und Zustand; Einzelwert entspricht Schulnote x 10; Definitionen siehe auch Anlagen 1, 2 und 3) sortiert und getrennt für die Kernstadt und die Stadtteile als Durchschnittswerte grafisch dargestellt.

Bei gleicher Sachwerthöhe zeigen sich zum Teil Abhängigkeiten von der „LAZ-Zahl“: Je geringer die Zahl (= bessere Lage, Ausstattung, Zustand), desto höher der Marktanpassungsfaktor.

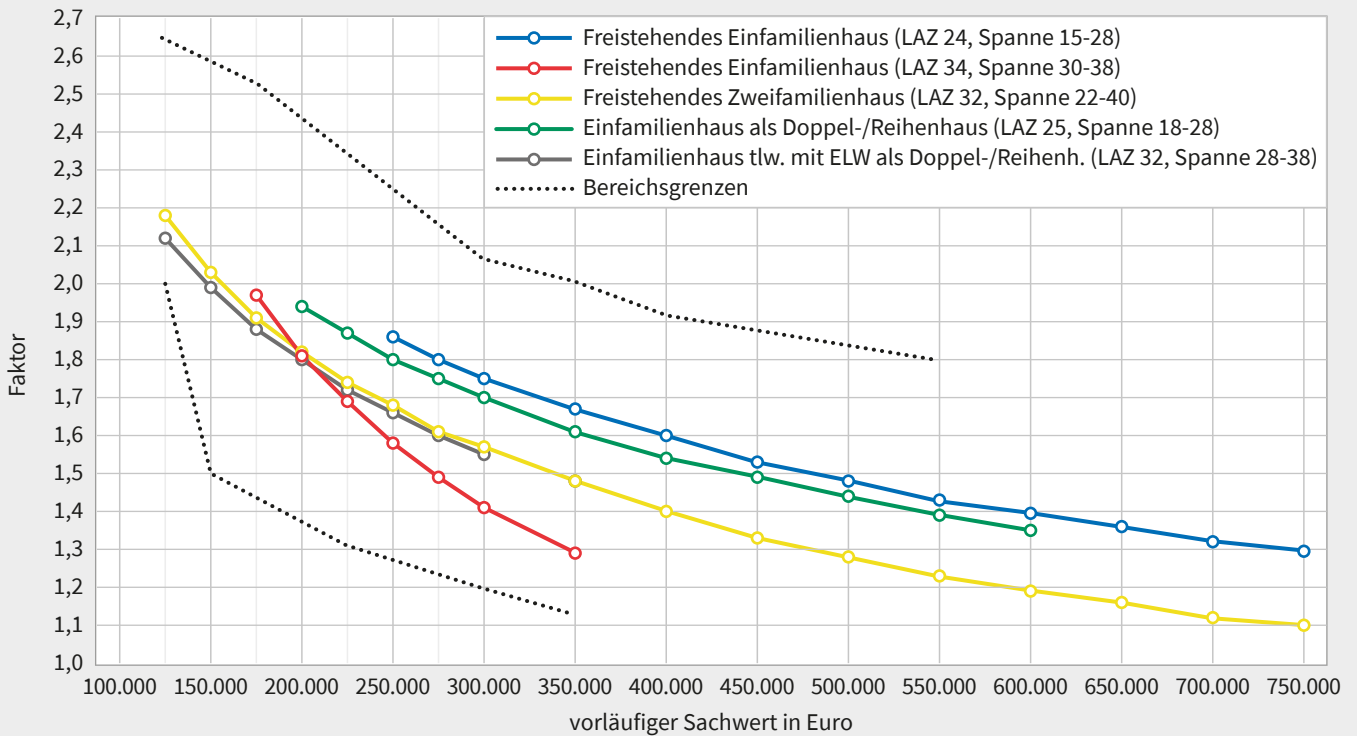
Kernstadt

Es erfolgt eine Aufteilung in zwei Faktorkurven. Eine bezieht sich auf freistehende Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnung sowie auf freistehende Zweifamilienhäuser. Es wurden 19 Kaufverträge zur Ableitung der Kurve verwendet. Die andere bezieht sich auf Einfamilienhäuser als Doppel- oder Reihenendhaus. Für diese Faktorkurve wurden 12 Kauffälle herangezogen. Unterteilungen in weitere Faktorkurven anhand der LAZ-Zahl ließen sich aus den zugrundeliegenden Daten nicht ableiten. Separate Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser können nicht abgeleitet werden, da zu wenige Kauffälle vorliegen.

6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von Haustyp und LAZ

Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

6



Stadtteile

Hier erfolgt eine Aufteilung in fünf verschiedene Faktorkurven. Zum einen erfolgt eine Darstellung für freistehende Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen LAZ von 24 (12 verwendete Kauffälle liegen hier zugrunde), des Weiteren für freistehende Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen LAZ von 34 (18 Kauffälle eingeflossen). Eine weitere Faktorkurve stellt die durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser dar (durchschnittliche LAZ 32, 24 verwendete Kaufverträge).

Für Doppel- und Reihenhäuser wurden zwei Faktorkurven abgeleitet. Die erste hat eine durchschnittliche LAZ von 25 (37 Kaufverträge sind eingeflossen), die nächste eine durchschnittliche LAZ von 32 (33 verwendete Kaufverträge).

6.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (Gebädefaktoren)

6.3.1 Datengrundlage

6 Für die Zielgröße »Wohnflächenpreis« wurden in mathematisch-statistischen Auswertungen folgende signifikante Einflussgrößen ermittelt: Gebäudestellung, LAZ-Zahl (siehe Seite 38 und Anlagen 1 bis 3), Wohnfläche (WOFL), Grundstücksfläche (Grdstfl.), die Ortsteillage sowie bei Doppel- und Reihenhäusern das Datum. Für die beiden Gebäudestellungen »freistehend« und »Doppel-/Reihenhaus« (DH/RH) wurden separate Regressionsanalysen durchgeführt. In die Regression zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind aufgrund der niedrigen Fallzahlen neben den Kauffällen aus dem Jahr 2022 auch die Käufe aus dem Jahr 2021 eingeflossen.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern lagen einige untypische Kauffälle vor. Dies umfasst Kauffälle mit einem Wohnflächenpreis von 7.000 € und mehr, einem Zustand schlechter 40, einer Wohnfläche kleiner 80 m² und größer gleich 300 m² sowie einer Grundstücksgröße von weniger als 250 m² und mehr als 1.000 m². Diese wurden nicht in dem Modell einbezogen.

Auch bei den Doppel- und Reihenhäusern wurden untypische Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. € oder einem Wohnflächenpreis von mehr als 7.000 € herausgenommen.

Daten und Ergebnisse

Jahr 2022 (Vorjahr)	Anzahl Kauffälle	Ausreißer	Stichprobenumfang	angepasstes Bestimmtheitsmaß	Variationskoeffizient nach Regressionsanalyse
DH/RH	88 (101)	3 (3)	85 (98)	0,52 (0,66)	0,14 (0,13)
Freistehend (2021+2022)	134 (174)	3 (0)	131 (174)	0,70 (0,62)	0,15 (0,16)

Jahr 2022 (Vorjahr)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	bezogen auf folgende Werte der Einflussgrößen				
		LAZ-Zahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Stadtteil	Datum
DH/RH	3.979,- (3.781,-)	28,3 (29,1)	118 (118)	292 (295)	innere Stadtteile	30.05.2022
Freistehend	3.742,- (3.854,-)	30 (28,3)	151 (161)	495 (533)	innere Stadtteile	-

In der Regel ist eine Garage enthalten. Die Wohnflächenpreise für abweichende Einflussgrößen können mit nachfolgenden Tabellen als Schätzwerte berechnet werden. Der größte Vorteil dieses Berechnungsmodells ist, dass der Anwender keine Spezialkenntnisse in den üblichen Wertermittlungsverfahren benötigt, die Einflussgrößen Grundstücksfläche und Wohnfläche bekannt sind, die Wohnlageziffer adressbezogen aus dem Internet entnommen werden kann und Ausstattung und Zustand aus den Anlagen 2 und 4 des

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

Insbesondere bei auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eher seltenen bzw. unüblichen Konstellationen sind die errechneten Wohnflächenpreise zusätzlich zu plausibilisieren und auf Marktüblichkeit zu prüfen.

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

6.3.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Stadtteile

Wohnfläche [m ²]/LAZ	20 [€/m ²]	22,5 [€/m ²]	25 [€/m ²]	27,5 [€/m ²]	30 [€/m ²]	32,5 [€/m ²]	35 [€/m ²]	37,5 [€/m ²]
75				4.990	4.680	4.360		
90			5.050	4.730	4.420	4.110	3.790	3.480
105		5.110	4.790	4.480	4.160	3.850	3.540	3.220
120		4.850	4.540	4.220	3.910	3.590	3.280	2.970
135	4.910	4.600	4.280	3.970	3.650	3.340		
150	4.660	4.340	4.030	3.710	3.400			
165	4.400	4.090	3.770	3.460				
180	4.140	3.830	3.520	3.200				

Grundstücks- fläche [m ²]	Anfang 2022 [€/m ²]	Mitte 2022 [€/m ²]	Ende 2022 [€/m ²]
130	90	-80	-260
170	160	-20	-200
210	220	50	-130
250	290	110	-70
290	360	180	0
330	420	240	70
370	490	310	130
410	550	370	200
450	620	440	260
490	680	500	330
530	750	570	390
570	810	630	460
610	880€	700€	520€

Kernstadt [€/m ²]	0
innere Stadtteile [€/m ²]	-395
äußere Stadtteile [€/m ²]	-850

Beispielrechnung

des Wohnflächenpreises für Doppel- oder Reihenhäuser mit ein oder zwei Wohnungen mit folgenden Werten der Einflussgrößen:

Beispieldaten	
LAZ-Zahl	27,5
Wohnfläche [m ²]	120
Grundstücksfläche [m ²]	210
Stadtteil	innere Stadtteile
Datum	Mitte 2022

Rechnung:

$$4.220 \text{ €/m}^2 + 50 \text{ €/m}^2 - 395 \text{ €/m}^2 = 3.875 \text{ €/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$3.875 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = \text{rd. } 465.000 \text{ €}$$

Hinweis: Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

6.3.3 Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für LAZ-Zahl, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Stadtteile

6

Wohnfläche [m ²]/LAZ	15 [€/m ²]	17,5 [€/m ²]	20 [€/m ²]	22,5 [€/m ²]	25 [€/m ²]	27,5 [€/m ²]	30 [€/m ²]	32,5 [€/m ²]	35 [€/m ²]	37,5 [€/m ²]	40 [€/m ²]
90						5.350	4.990	4.620	4.260	3.890	3.530
115					5.370	5.000	4.640	4.270	3.910	3.540	3.180
140				5.390	5.020	4.650	4.290	3.920	3.560	3.190	2.830
165			5.400	5.040	4.670	4.300	3.940	3.570	3.210	2.840	2.480
190		5.420	5.050	4.690	4.320	3.960	3.590	3.220	2.860	2.490	2.130
215	5.430	5.070	4.700	4.340	3.970	3.610	3.240	2.870	2.510	2.140	
240	5.080	4.720	4.350	3.990	3.620	3.260	2.890	2.520	2.160		
265	4.730	4.370	4.000	3.640	3.270	2.910	2.540	2.170			

Grundstücksfläche [m ²]	[€/m ²]
270	-350
330	-260
390	-170
450	-90
510	0
570	90
630	170
690	260
750	350
810	430
870	520
Kernstadt [€/m ²]	0
Heilbronner Osten* [€/m ²]	665
innere Stadtteile [€/m ²]	-370
äußere Stadtteile [€/m ²]	-885

* beinhaltet folgende Bodenrichtwertzonen: 1.220, 1.230, 1.240, 1.241, 1.250, 1.260, 1.270, 1.281, 1.290

Beispielrechnung

des Wohnflächenpreises für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Werten der Einflussgrößen:

Beispieldaten	
LAZ-Zahl	25
Wohnfläche [m²]	190
Grundstücksfläche [m²]	750
Stadtteil	Heilbronner Osten

Rechnung:

$$4.320 \text{ €/m}^2 + 350 \text{ €/m}^2 + 665 \text{ €/m}^2 = 5.335 \text{ €/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$5.335 \text{ €/m}^2 \times 170 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.010.000 \text{ €}$$

Hinweis: Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

6.3.4 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

Auf die Darstellung eines Modells für Mehrfamilienhäuser oder für Dreifamilienhäuser wird für das Jahr 2022 verzichtet. Es konnte kein Modell entwickelt werden, das die Kaufpreise zufriedenstellend abbildet. Als Einflussfaktoren wurden die LAZ, das Datum und der Ortsteil herangezogen.

Zur Berechnung des Werts von Mehrfamilienhäusern wird das Ertragswertverfahren empfohlen (siehe Kapitel 6.4).

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

6.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren

6 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 01.01.2022.

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße siehe unter 6.1.

Wohn- und Nutzflächen

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

Mieten

Wohnungs- und Gewerbemieten (siehe Anlage 4)

Bewirtschaftungskosten

Zur Berechnung der Reinerträge wurden von den Nettokaltmieten Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ der ImmoWertV abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV

Restnutzungsdauer

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser sowie gewerblich genutzte Immobilien siehe Hinweise unter 6.2.1.

Bei den Eigentumswohnungen liegen nicht flächendeckend Informationen zur Ableitung des Modernisierungsgrades vor. Aufgrund dessen wurde bei den Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen immer von einem nicht modernisierten Zustand ausgegangen. Dies führt bei Eigentumswohnungen mit weit zurückliegendem Baujahr häufig zu unplausibel niedrigen Liegenschaftszinssätzen, weshalb für die Darstellung auf der folgenden Seite nur Eigentumswohnungen ab Baujahr 1970 herangezogen wurden.

6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

Bei den verschiedenen Unterarten der Wohn- und Geschäftshäuser wurden teilweise auch Daten von Einzelfällen angegeben, um wenigstens die Veränderungstendenz erkennen zu können. In vielen Bereichen treten seit 2014 auch negative Liegenschaftszinssätze auf.

Die Liegenschaftszinssätze sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies ist allerdings nicht alleine auf die veränderte Lage auf dem Immobilienmarkt zurückzuführen, sondern auch auf die Veränderungen der Gesamtnutzungsdauer. Seit dem 1.1.2022 gelten nach Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung Gesamtnutzungsdauern von 80 Jahren, vormals waren es nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie nur 70 Jahre.

6

Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

Bereichsuntergrenze gute Geschäftslage, niedrige Restnutzungsdauer, geringer gewerblicher Anteil, niedrige Mieten, Dreifamilienhäuser mit hoher LAZ-Zahl

Bereichsobergrenze einfache Geschäftslage, hohe Restnutzungsdauer / niedrige Restnutzungsdauer bei abgängigen Gewerbeobjekten, hoher gewerblicher Anteil, hohe Mieten

6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Eigentumswohnungen, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser:
Jahr 2022: 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer, Jahr 2021: 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer

Nutzung Wohn- / Nutzfläche	gewerbl. Ertrags- anteil [%]	Lage	Ø Wohn- lage	Zahl der Fälle	Restnutzungs- dauer		Liegenschafts- zins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
					Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Eigentumswohnungen (ab Baujahr 1970) (Vorjahreswerte in Klammern)										
bis 29 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	34 (38)	10 (4)	31-78 (39-61)	51 (46)	-0,2-3,4 (-0,8-1,2)	1,1 (0,3)	18,8-47,9 (28,0-41,5)	32,1 (33,6)
30-40 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	31 (33)	23 (21)	29-76 (19-48)	50 (35)	-1,6-2,8 (-3,3-2,6)	1,7 (0,2)	21,1-40,9 (20,4-34,8)	28,5 (28,8)
41-60 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	30 (31)	83 (71)	30-76 (19-67)	48 (37)	-1,3-4,1 (-3,7-2,7)	1,3 (0,03)	18,3-47,2 (21,8-48,5)	31,5 (33,2)
61-80 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	29 (29)	85 (101)	28-76 (19-57)	48 (35)	-1,1-3,7 (-4,9-2,9)	1,03 (-0,7)	19,5-51,4 (22,6-52,4)	33,8 (37,4)
81-110 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	28 (29)	94 (105)	23-76 (19-69)	45 (38)	-1,4-3,7 (-4,7-2,8)	0,9 (-0,5)	20,4-54,5 (23,9-50,1)	33,6 (37,0)
ab 111 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	25 (24)	25 (27)	31-74 (20-58)	54 (40)	-0,8-2,6 (-3,8-1,9)	1,0 (-0,03)	29,0-46,9 (27,8-51,8)	38,0 (37,7)

Dreifamilienhaus

124-237 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt	31	8	12-21	18	-0,9-2,3	0,3	15,1-32,9	25,4
199-296 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt	24	7	23-49	31	-0,6-2,9	0,5	26,6-50,0	35,0
(145-319 m ² Wohnfläche)	-	(Kernstadt)	(34)	(11)	(11-20)	(16)	(-3,1-0,7)	(-1,5)	(20,4-39,5)	(29,3)
(125-240 m ² Wohnfläche)	-	(Kernstadt)	(28)	(4)	(23-36)	(28)	(-2,4-0,9)	(-0,8)	(35,6-44,7)	(39,9)
162-229 m ² Wohnfläche	-	Stadtteile	30	6	12-19	15	-1,9-2,7	-0,1	12,6-32,3	22,8
196-335 m ² Wohnfläche	-	Stadtteile	35	9	21-34	26	-0,7-3,8	1,2	16,7-29,9	23,2
(166-269 m ² Wohnfläche)	-	(Stadtteile)	(33)	(10)	(11-20)	(17)	(-3,4--0,2)	(-1,24)	(22,0-35,7)	(28,2)
(130-288 m ² Wohnfläche)	-	(Stadtteile)	(31)	(10)	(21-32)	(25)	(-3,3--0,04)	(-1,06)	(27,4-38,9)	(33,4)

Mehrfamilienhaus/WGH

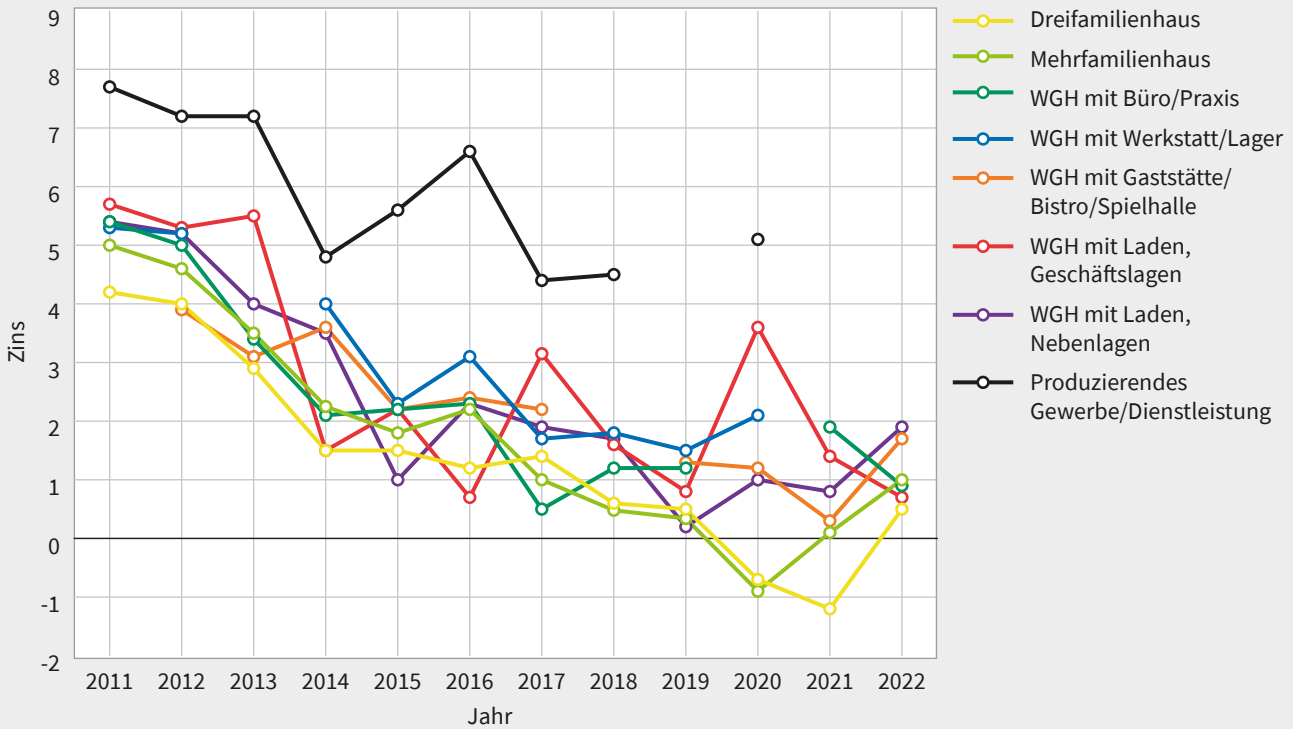
258-1648 m ² Wohnfläche	<20%	Kernstadt	35	5	15-19	17	-1,9-2,3	0,1	12,4-31,0	21,4
268-568 m ² Wohnfläche	<20%	Kernstadt	29	7	23-34	26	-1,1-2,6	1,0	15,9-41,6	28,6
(258-486 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Kernstadt)	(30)	(6)	(13-28)	(20)	(-1,6--0,1)	(-0,8)	(24,0-31,0)	(27,1)
(303-6420 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Kernstadt)	(28)	(3)		(63)		(1,1)		(42,1)
235-562 m ² Wohnfläche	<20%	Stadtteile	36	4	19-24	22	0,3-2,6	1,1	17,1-21,6	19,8
219-632 m ² Wohnfläche	<20%	Stadtteile	29	3		35		2,2		22,5
(252-349 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Stadtteile)	(29)	(4)	12-27	(21)	-1,5-3,1	(0,6)	18,9-27,7	(23,8)

6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Nutzung Wohn- / Nutzfläche	gewerbl. Ertrags- anteil [%]	Lage	Zahl der Fälle	Restnutzungs- dauer		Liegenschafts- zins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
				Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Wohn- und Geschäftshaus (Vorjahreswerte in Klammern)									
- mit Büro / Praxis									
140–290 m ² Wohn- / Nutzfl.	35–43	Kernstadt und Stadtteile	2		28		0,9		23,5
(242–799 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(46–76)	(Kernstadt und Stadtteile)	(2)		(19)		(1,9)		(15,5)
- mit Werkstatt/Lager/tw Büro									
–	–	–	–		–		–		–
- mit Gaststätte									
	29–50	Kernstadt und Stadtteile	4	16–27	22	0,2–3,6	1,7	15,5–21,0	17,6
	(14–56)	(Kernstadt)	(3)		(16)		(0,3)		(18,7)
- mit Laden									
187–313 m ² Wohn- / Nutzfl.	26–59	Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIa - Ib	3		22		2,2		18,3
(323–1.035 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(24–81)	(Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIa - III)	(3)		(16)		(1,4)		(18,8)
307–473 m ² Wohn- / Nutzfl.	33–58	Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIb	2		20		-1,6		25,4
(316–761 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(8–48)	(Kernstadt, Innenstadt City/ Kernstadt)	(3)		(21)		(0,8)		(20,0)
413–649 m ² Wohn- / Nutzfl.	24–48	(Kernstadt, Innenstadt City)	3		23		1,9		19,7
Geschäftshaus									
- mit Laden, Büro									
(283–1556 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt)	(3)		(15)		(1,9)		(14,4)
Gewerbe									
- Dienstleister oder Produktionsbetriebe									
nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2021 und 2022									
- Hotel									
(441–486 m ² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt, GE)	(2)		(15)		(-1,3)		(16,2)

6.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 2011

6



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

Über den oben dargestellten Zeitraum von zwölf Jahren ist bis 2021 in allen Teilbereichen der Trend kontinuierlich fallender Liegenschaftszinsen (LiZi) ablesbar.

Zwischen 2021 und 2022 haben sich die Liegenschaftszinssätze in den meisten Teilbereichen nach oben entwickelt. Zum einen haben die Veränderung der Zinspolitik sowie der Anstieg der Inflation und der Lebenshaltungskosten einen Rückgang der Nachfrage verursacht. Zum anderen haben sich die Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen, Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnhäusern mit Mischnutzung durch eine Veränderung der Gesamtnutzungsdauer von 70 auf 80 Jahre nach oben entwickelt.

6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)

6.5.1 Angesezte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

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

Zusätzliche eigene Festlegungen:

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

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

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

	Lage	Baujahr			Erstverkauf (Neubau)
		bis 1984	1985 – 2004	2005 – 2016	
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	15.500,- €	18.000,- €	21.500,- €	30.000,- €
	Stadtteile	13.000,- €		15.500,- €	24.000,- €
Stellplatz	Kernstadt		8.000,- €		10.500,- €
	Stadtteile		7.000,- €		9.500,- €

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.

558 Wohnungen (Vorjahr 699) sind in der nachfolgenden Zusammenstellung enthalten. Die anderen waren für eine Auswertung nicht geeignet, da:

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

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2022

Wohnfläche [m ²]	Baujahr bis 1964		Baujahr 1965 – 1974	Baujahr 1975 – 1984	Baujahr 1985 – 1994
	teilweise erneuert ⁽⁴⁾	grundlegend erneuert	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage
1	8	6	4		15
2	3.062	4.248	3.615		3.949
3 ≤ 40	2.273 – 3.788	3.500 – 4.946	2.692 – 4.286		3.000 – 4.694
4			75		87
5	38	31	35		34
1	36	8	21	15	28
2	3.234	3.615	3.526	3.479	3.970
3 41 – 60	2.609 – 3.860	3.305 – 4.200	2.212 – 4.340	2.346 – 4.388	2.958 – 4.677
4			86	73	93
5	37	35	35	29	31
1	59	16	32	9	26
2	3.103	4.371	3.526	3.659	3.901
3 61 – 80	1.919 – 4.274	3.117 – 5.326	2.344 – 4.826	2.818 – 4.189	2.941 – 4.853
4			66	89	69
5	34	34	30	30	29
1	26	6	37	32	8
2	3.225	4.330	3.297	3.676	3.740
3 81 – 110	2.366 – 4.622	3.375 – 5.568	2.009 – 4.613	2.979 – 4.694	3.043 – 4.302
4			76	91	100
5	33	36	30	28	31
1	5			5	6
2	2.752			3.443	4.224
3 ≥ 111	2.113 – 3.306			3.031 – 4.231	3.177 – 4.823
4				80	83
5	31			28	23

Füllschema der Zeilen:

1. Anzahl der geeigneten Verträge
2. **Durchschnittspreis: Euro/m² Wohnfläche**
3. **Bereichsgrenzen in Euro/m²**
4. Prozentsatz Kaufpreise im Bereich ± 20% vom Mittelwert
5. Durchschnittliche Wohnlage (= Schulnote x 10)

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2022

Baujahr 1995 – 2004	Seniorenwohnung		Baujahr 2005 – 2020	Baujahr 2021 – 2024	Seniorenwohnung Baujahr 2022
	Baujahr 1996 + 1997	WE ohne Garage + ohne Stellplatz			
WE mit 1 Garage			Wiederverkäufe WE mit 1 Garage	Erstverkäufe WE mit 1 Garage	Erstverkäufe mit 1 Garage
6			4	4 ⁽¹⁾	
4.256			5.993	6.763	
3.708 – 5.096			5.225 – 7.118	5.826 – 7.348	
100			100	100	
31			29	45	
18	5 ⁽³⁾		4	14 ⁽²⁾	
4.296	3.355		5.180	6.179	
3.117 – 5.000	2.810 – 3.787		4.375 – 6.422	5.355 – 7.791	
94	100		75	79	
26	31		26	37	
22			5	13	3 ⁽¹⁾
4.128			5.203	5.824	7.585
2.743 – 5.386			4.577 – 6.090	4.730 – 7.022	
77			100	92	
29			28	33	35
13			12	10	
4.354			4.972	5.272	
3.373 – 5.313			4.465 – 5.615	4.482 – 6.215	
85			100	100	
25			30	31	
8			5	4	
4.843			5.319	6.143	
3.934 – 5.284			4.264 – 6.643	4.800 – 6.958	
100			80	75	
25			24	26	

⁽¹⁾ Alle Kauffälle aus einer Wohnanlage in der Kernstadt

⁽²⁾ Alle Kauffälle in der Kernstadt

⁽³⁾ 4 der 5 Kauffälle stammen von einem Objekt in den inneren Stadtteilen

⁽⁴⁾ Wohnung nicht im Originalzustand, aber nicht komplett erneuert bzw. Modernisierungen bereits weiter zurückliegend

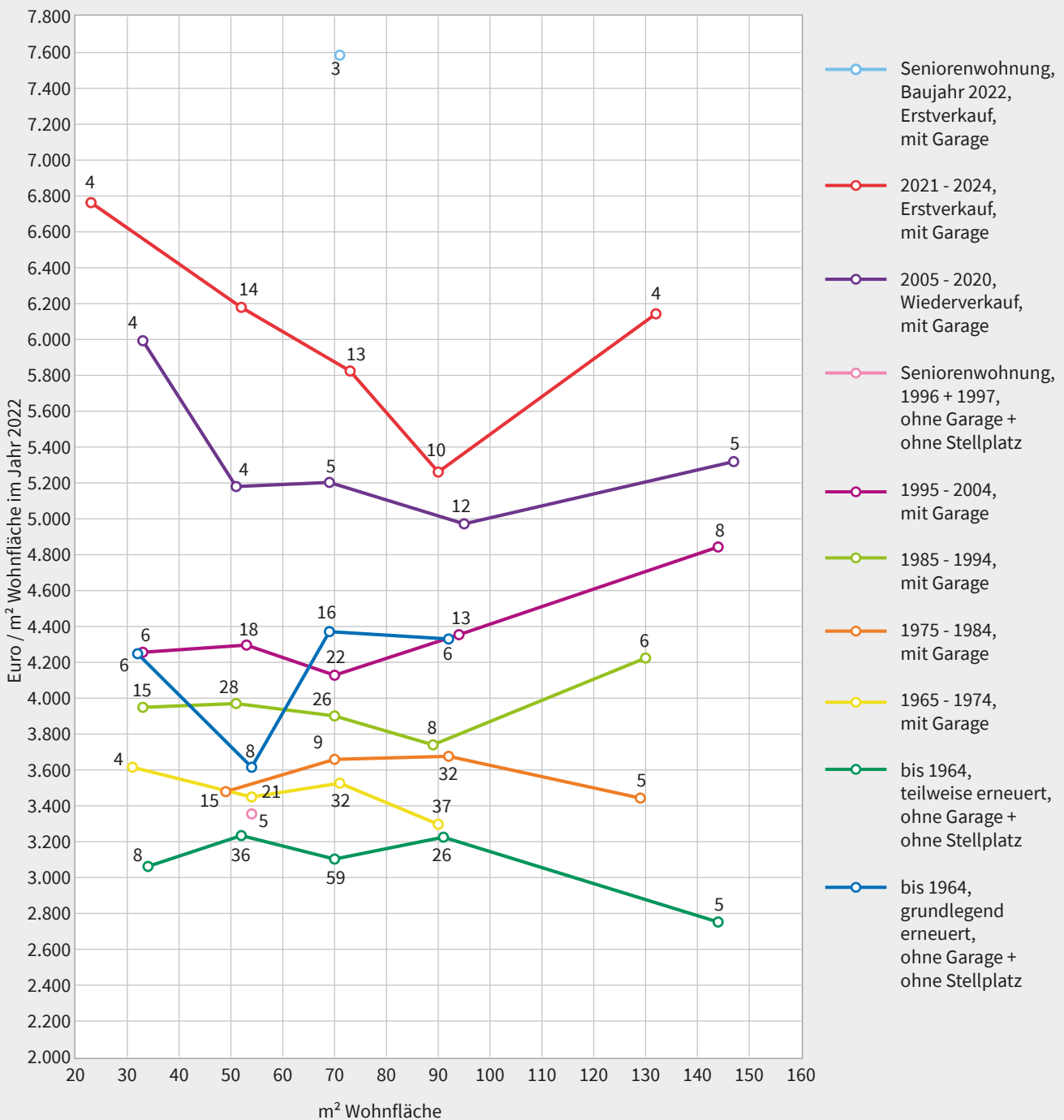
**Grafische Darstellung
siehe nächste Seite**

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE)
in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2022

6

Eigentumswohnungen:

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



6.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:

Der Einfluss der Wohnlage auf den Preis wurde in verschiedenen Baujahr- und Wohnflächenbereichen anhand der Kaufpreise der Jahre 2020 bis 2022 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 2023	-	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	0,95	0,92	-
(Vorjahr)	-	(1,14)	(1,08)	(1,04)	(1,00)	(0,97)	(0,94)	(0,92)	-

6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

6 Der Wohnflächenbereich von 61 – 80 m² verzeichnete 2022 die meisten Verkäufe.

Je älter die Wohnungen, desto niedriger grundsätzlich die Wohnflächenpreise. Ausnahmen bilden Wohnungen, die grundlegend erneuert wurden. Diese können Preise bis zum Neubaupreisniveau erreichen.

Die großen Preisspannen innerhalb einer Baujahres- bzw. Wohnflächengröße entstehen durch die unterschiedlichen Wohnlagen, Geschosslagen, Ausstattungen und Zustände.

Grundsätzlich ist eine Steigerung der Wohnflächenpreise im Verhältnis zum Vorjahr festzustellen. In wenigen Teilbereichen ist allerdings ein Rückgang der Mittelwerte zu sehen. Dieser lässt sich im Bereich der Seniorenwohnungen aus dem Jahr 1996 und 1997 sowie bei den Erstverkäufen mit Wohnflächen von 111 m² und mehr mit den geringen Fallzahlen von 5 und weniger erklären. Die geringen Verkaufszahlen führen zu größeren Unsicherheiten in den Mittelwerten, weshalb der Rückgang des Mittelwerts nicht zwangsläufig einen tatsächlichen Rückgang der Werte bedeuten muss.

Des Weiteren lassen sich aus den Tabellen Rückgänge bei den Mittelwerten im Bereich „Baujahr bis 1964, teilweise erneuert, Wohnfläche kleiner gleich 40 m²“ sowie bei „Baujahr bis 1964, grundlegend erneuert, Wohnfläche 41 – 60 m²“ ein Rückgang der Mittelwerte feststellen. In beiden Bereichen ist eine Verschlechterung der Wohnlage um 3 bzw. 2 Punkte festzustellen. Des Weiteren ist zu vermuten, dass Ausstattung und Zustand der verkauften Wohnungen in den beiden Bereichen im Jahr 2022 schlechter war als im Jahr 2021. Die Abweichungen der Bereichsgrenzen vom Mittelwert betragen bei den Wiederverkäufen im Extremfall bis zu 43%. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Der Anteil der Kaufpreise, die bis zu 20% vom Mittelwert abweichen, ist nach Baujahr und Wohnfläche aufgeteilt in der Tabelle auf den Seiten 50 und 51 zu sehen.

Die Anzahl der verkauften Neubaueigentumswohnungen ist 2022 gering. Aufgrund dessen war eine Auswertung hinsichtlich des Preisverhältnisses bei Wohnungen in der Kernstadt und in den Stadtteilen leider nicht möglich. Auch eine gesicherte Aussage zum Verhältnis des Wohnflächenpreises zwischen EG- und OG-Wohnungen ist für 2022 leider nicht möglich.

Bewertungsbeispiel:

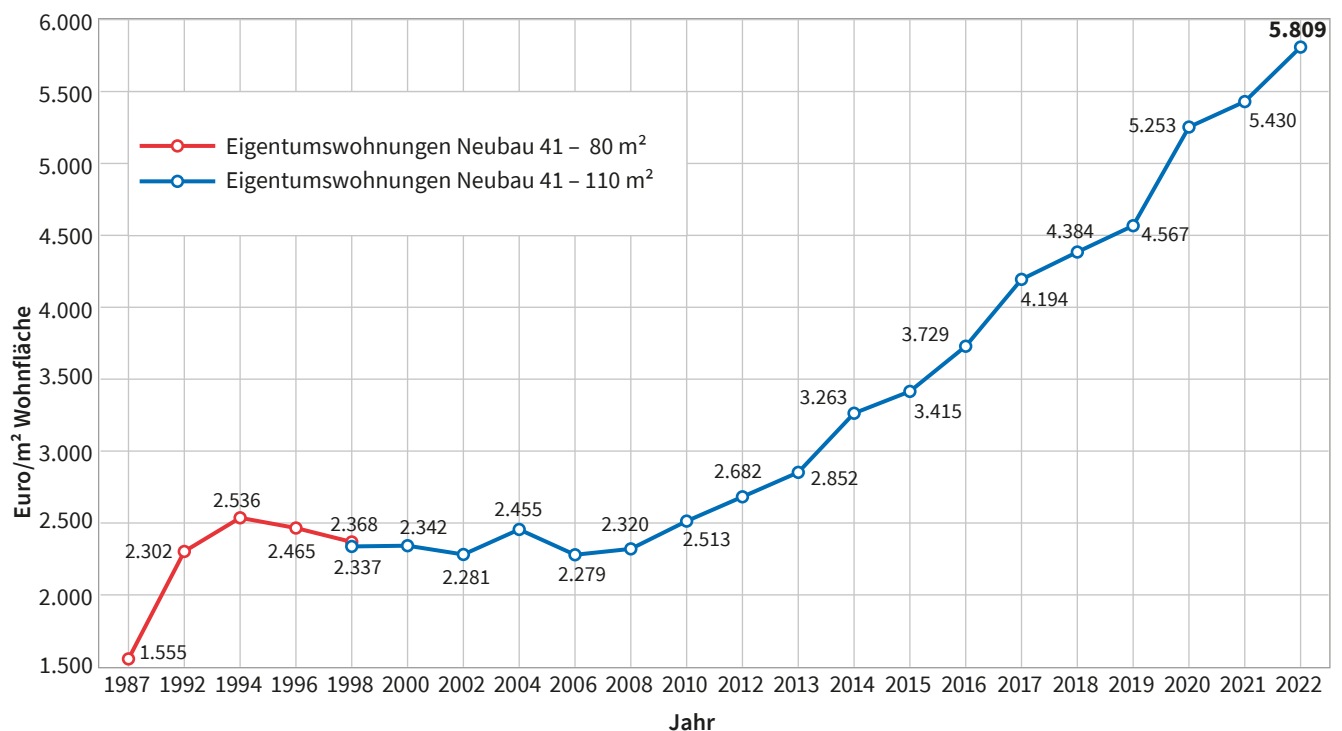
Bereichsberggrenze beste Lage, Penthauswohnung mit Aufzug, beste Ausstattung, hochwertige Einbauküche, bezugsfrei

Bereichsuntergrenze schlechte Lage, EG-Wohnung ohne Gartenanteil, einfache Ausstattung

6.5.5 Indexreihe für Preise von Neubaeigentumswohnungen (41 – 110 m²)

Neubauten im Jahr	Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche inkl. Garage [Euro/m ²]		Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]	Neubauten im Jahr	Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche inkl. Garage [Euro/m ²]		Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
	41 – 80 m ²	41 – 110 m ²				41 – 80 m ²	41 – 110 m ²		
1987	1.555,-		100,00		2012		2.682,-	172,48	+5,2%
1992	2.302,-		148,04		2013		2.852,-	183,41	+6,3%
1994	2.536,-		163,09		2014		3.263,-	209,84	+14,4%
1996	2.465,-		158,52		2015		3.415,-	219,61	+4,7%
1998	2.368,-	2.337,-	150,29		2016		3.729,-	239,81	+9,2%
2000		2.342,-	150,61		2017		4.194,-	269,71	+12,5%
2002		2.281,-	146,69		2018		4.384,-	281,93	+4,5%
2004		2.455,-	157,88		2019		4.567,-	293,70	+4,2%
2006		2.279,-	146,56		2020		5.253,-	337,81	+15,0%
2008		2.320,-	149,20		2021		5.430,-	349,20	+3,4%
2010		2.513,-	161,61	+6,1%	2022		5.809,-	373,60	+7,0%

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubauwohnungen (inkl. 1 Garage)** zwischen 41 m² und 110 m² Wohnfläche (siehe Tabelle), aber ohne Senioren- und Studentenwohnungen, stieg um 7,0 % von 5.430,- Euro/m² im Jahr 2021 auf **5.809,- Euro/m²** Wohnfläche im Jahr 2022.

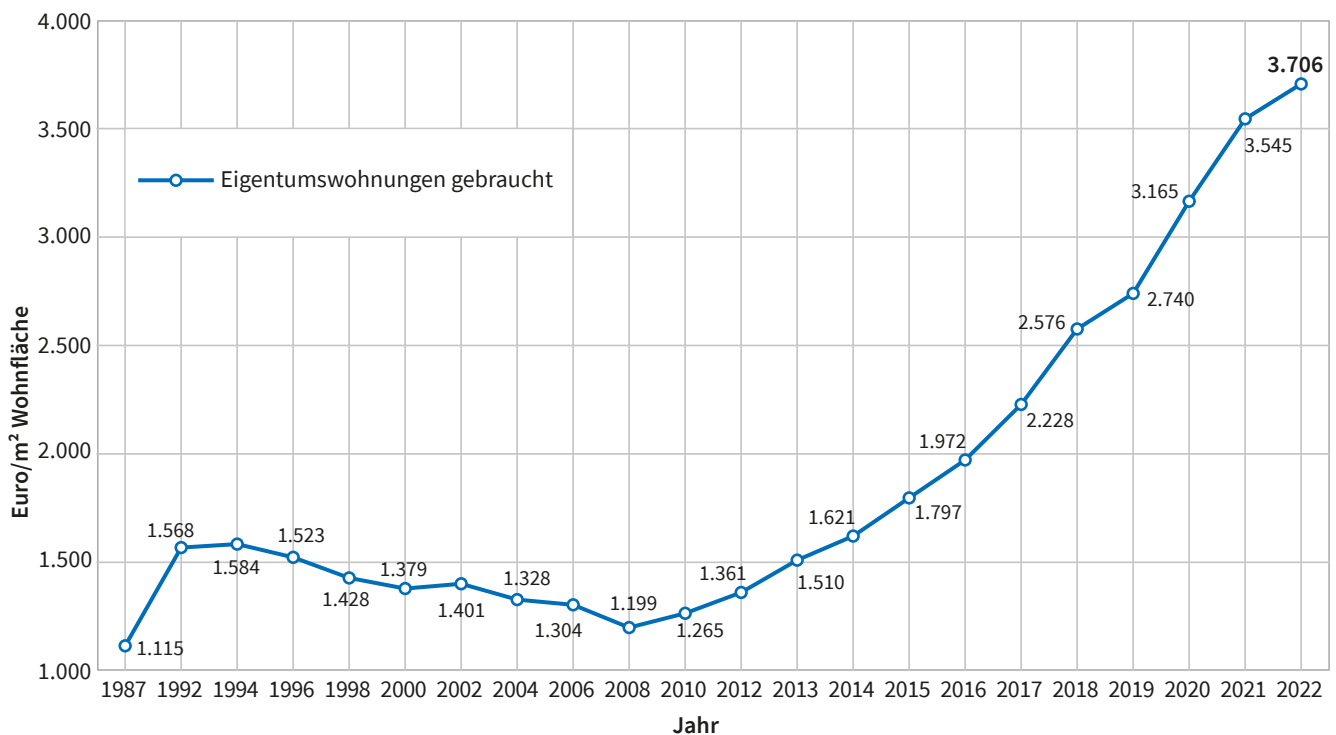


6

6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

Jahr	Durchschnittspreis [Euro/m ²]	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]	Jahr	Durchschnittspreis [Euro/m ²]	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
1987	1.115,-	100,00		2012	1.361,-	122,06	+3,3%
1992	1.568,-	140,63		2013	1.510,-	135,43	+10,9%
1994	1.584,-	142,06		2014	1.621,-	145,38	+7,3%
1996	1.523,-	136,59		2015	1.797,-	161,17	+10,9%
1998	1.428,-	128,07		2016	1.972,-	176,86	+9,7%
2000	1.379,-	123,68		2017	2.228,-	199,82	+13,0%
2002	1.401,-	125,65		2018	2.576,-	231,03	+15,6%
2004	1.328,-	119,10		2019	2.740,-	245,74	+6,4%
2006	1.304,-	116,95		2020	3.165,-	283,85	+15,5%
2008	1.199,-	107,53		2021	3.545,-	317,94	+12,0%
2010	1.265,-	113,45	+2,8%	2022	3.706,-	332,38	+4,5%

Der Durchschnittspreis aller **gebrauchten Wohnungen** (siehe Tabelle), aber ohne Seniorenwohnungen und ohne die neu grundlegend erneuerten Altbauwohnungen, setzte den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 4,5% auf **3.706,- Euro/m²**.



6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

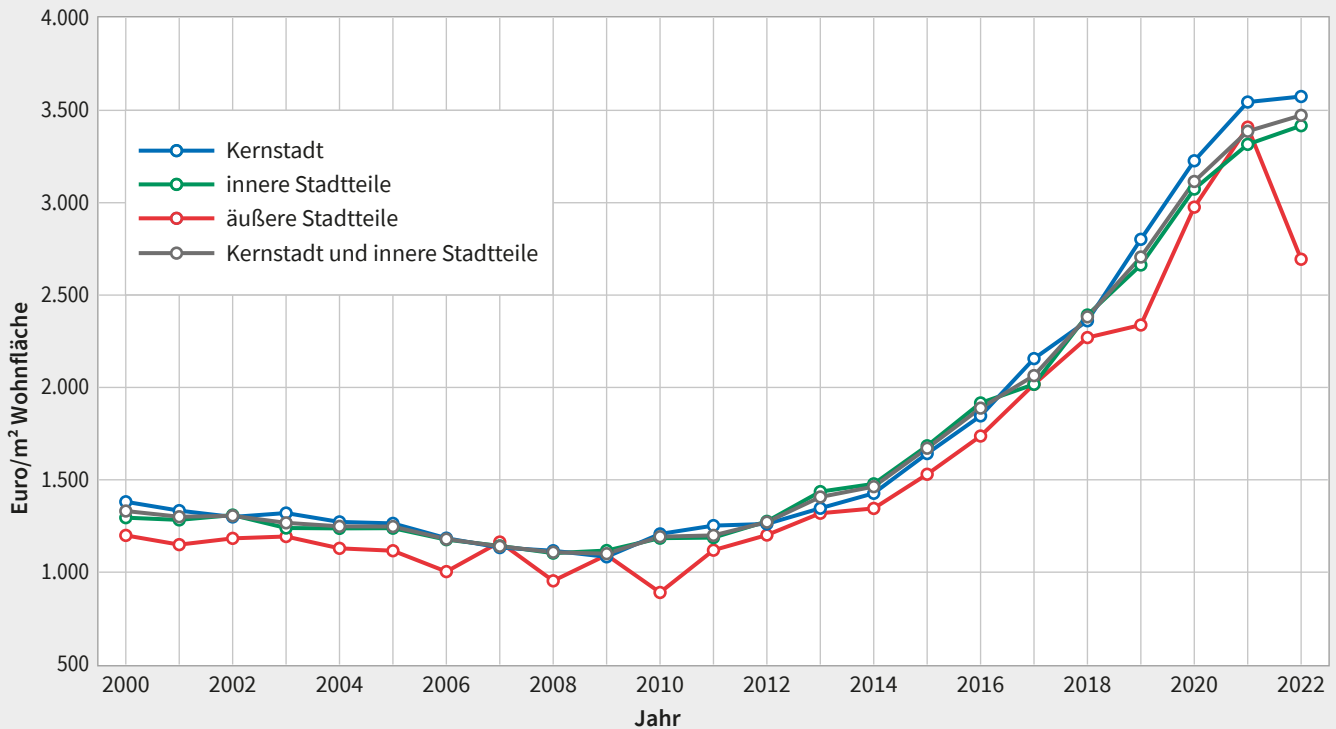
Es wurde der Wohnflächenbereich 60–110 m² der Baujahre 1965 bis 1974 in der Kernstadt und den inneren Stadtteilen* mit den folgenden weiteren Eigenschaften ausgewählt: ohne Erstumwandlungen, Teilverkäufe, Verkäufe an Mieter, Verkäufe zwischen Verwandten, Garagenbereinigung, Seniorenwohnungen, WE-Anzahl < 3.

Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Durchschnittlicher Kaufpreis [Euro/m ²]	Wohnlage	Index Kernstadt und innere Stadtteile* (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
2000	67	1.331,-		100,0	
2002	55	1.305,-		98,1	
2004	65	1.248,-		93,8	
2006	66	1.179,-		88,6	
2008	86	1.108,-	29,2	83,3	
2009	76	1.100,-	31,0	82,6	-0,7%
2010	88	1.192,-	31,4	89,6	+8,4%
2011	74	1.199,-	29,5	90,1	+0,6%
2012	92	1.271,-	30,5	95,5	+6,0%
2013	79	1.407,-	30,0	105,7	+10,7%
2014	98	1.463,-	30,1	109,9	+4,0%
2015	87	1.671,-	30,7	125,5	+14,2%
2016	86	1.888,-	30,5	141,9	+13,0%
2017	82	2.064,-	31,2	155,1	+9,0%
2018	68	2.382,-	31,0	179,0	+15,4%
2019	91	2.706,-	30,7	203,3	+13,6%
2020	79	3.115,-	30,2	234,0	+15,1%
2021	74	3.387,-	29,6	254,5	+8,7%
2022	56	3.473,-	30,0	260,9	+ 2,5%

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

6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

6

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

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 im Vergleich zum Vorjahr um 2,5% auf 3.473 €/m². Im direkten Vergleich liegt der Durchschnittspreis in den inneren Stadtteilen etwa 160 €/m² Wohnfläche unter dem der Kernstadt.

Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2022 mit ca. 2.700 €/m² Wohnfläche deutlich unter dem Mittelwert für die Kernstadt und inneren Stadtteile. Zwar ist das Preisniveau in den äußeren Stadtteilen niedriger als im restlichen Stadtgebiet, die Abweichung im Jahr 2022 ist aber höher als in den vergangenen Jahren. Allerdings sind die Fallzahlen in den äußeren Stadtteilen mit um die 10 Kauffällen recht gering, so dass der Mittelwert vergleichsweise stark durch einzelne Kaufpreise beeinflusst wird.

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

7 Richtwertliste für Wohn-, Gewerbe-, Industriegebiete und landwirtschaftliche Grundstücke zum 1.1.2023

7.1 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 zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Besteuerungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

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

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

§ 12 Gutachterausschussverordnung; Bodenrichtwerte

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

7.1.1 Erschließungskosten

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

- Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 08.12.1997, Fassung 18.11.2021.
- Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragssatzung vom 27.06.2006 zuletzt geändert am 23.02.2018.
- Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB vom 28.07.1999.

7.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (entsprechend BauNVO 1977).

Der Begriff Vollgeschosse ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg im Wesentlichen wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind

Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

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

7.2 Richtwertliste für Bauflächen zum Stichtag 01.01.2023

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

Werden die Bodenrichtwerte für die Grundsteuer herangezogen, so finden keine WGFZ- oder Grundstücksgrößenumrechnung statt.

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²]		bezogene Grundstücksgröße [m ²]	
			baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ	Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN - Innenstadtkern						
Geschäftslagenklasse I a, Fleiner Straße	0.010	MK	3.700,-	3,0		
Geschäftslagenklasse I b Sülmerstraße / Kiliansplatz	0.020	MK	2.100,-	3,0		
Geschäftslagenklasse I b Metzgergasse / Deutschhofstraße	0.021	MK	2.100,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Marktplatz	0.030	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Sülmerstraße / Jakobstraße	0.031	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Kaiserstraße	0.032	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Kilianstraße	0.033	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Am Wollhaus	0.034	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Große Bahngasse	0.035	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Hafenmarkt / Franziskanerhof	0.036	MK	1.600,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Berliner Platz / Turmstraße	0.040	MK	1.180,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Franziskanerh. / Allee / Klarastraße	0.041	MK	1.180,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Kramstraße / Kirchbrunnstraße	0.042	MK	1.180,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Rosengasse / Gerberstraße	0.043	MK	1.180,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Am Kieselmarkt / Falkenstraße	0.044	MK	1.180,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Am Wollhaus	0.045	MK	1.180,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Fischergasse / Große Bahngasse	0.046	MK	1.180,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Untere Neckarstraße	0.047	MK	1.180,-	3,0		
Innenstadtkern (nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstraßen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpassagen), Allee / Schellengasse	0.050	MK	1.030,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Schulgasse / Querschulgasse	0.051	MK	1.030,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Biedermannngasse / Sieben Eichgasse	0.053	MK	1.030,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Eichgasse / Fischergasse / Götzenturmstraße	0.054	MK	1.030,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Gerberstraße / Lammgasse	0.055	MK	1.030,-	2,7		

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

7

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²]		bezogene Grundstücksgröße [m ²]	
			baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ	Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN - Mitte						
Östlicher Alleestreifen, ohne Vordergrundstücke und nördlicher Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße	1.110	MK	1.010,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront	1.382	MK	1.030,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront	1.420	MI	770,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich	1.122	MI	930,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich	1.121	MI	890,-	1,5		
Östlich der Oststraße / nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie	1.190	WB	880,-	1,3		
Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße	1.200	WA	690,-	0,7		
Werderstraße	1.330	MI	710,-	1,5		
Südlich Happelstraße bis Schmollerstraße (ehemals Südbahnhof)	1.331	WA	930,- MFH	1,5		
Westlich Weststraße bis Wacksstraße	1.370	MI	550,-	1,5		
Bahnhofvorstadt	1.381	MI	830,-	1,5		
Neckarbogen	1.452	MI	1.020,-	2,7		
Neckarbogen	1.454	BEL WA	460,-			
Theresienwiese	1.084	SPO	-			
HN - Ost						
Alexanderstraße / Fichtestraße	1.220	WA	1.070,-	0,6	650	300
Hundsbergstraße / Robert-Mayer-Straße / Armsündersteige	1.230	WR	990,-	0,6	650	300
Rampachtal / Beutingerstraße / Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich	1.240	WR	1.080,-	0,6	650	300
Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich	1.241	WR	1.130,-	0,6	650	300
August-Lämmle-Straße / Hermann-Hesse-Straße	1.250	WR	950,-	0,6	650	300
Schirrmannstraße	1.210	WR	700,-	0,6		
Virchowstraße / Von-Witzleben-Straße	1.260	WR	1.090,-	0,6	650	300
Köhlstraße / Nürnberger Straße / Im Stahlbühl	1.270	WA	980,-	0,6	650	300
Im Gemmingstal / nördl. Rieslingstraße / westl. Dinkelsbühler Straße / Waiblingerstraße bis Pfizerstraße	1.290	WA	910,-	0,7		
Im Wannental / Jägerhausstraße	1.283	WA	760,-	0,7		
Friedrich-Niethammer-Straße / Einsteinstraße	1.284	WA	910,- MFH	1,0		
Semmelweisstraße / Am Seelesberg östlicher Bereich	1.281	WA	1.060,-	0,6		
Badenerhof, Will-Schaber-Straße	1.392	WA	780,-	0,7		
Badenerhof	1.393	WA	950,- MFH	1,1		
Pfuhlpark	1.083	SPO	-			

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²]		bezogene Grundstücksgröße [m ²]	
			baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ	Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN-Süd						
Blücherstraße / Habrechtstraße / Winzerstraße	1.300	WA	800,-	0,6		
Im Kohlpfad / Gruppenbacher Straße	1.310	WA	730,-	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.320	WA	670,-	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße / Sontheimer Straße / Freiligrathstraße	1.340	MI	770,-	1,5		
Bietigheimer Straße / westlich Friedrich-Dürr-Straße / Am Hohrain	1.350	WR	770,-	0,7		
Schoettlestraße und Neckarhalde	1.360	WA	860,-	1,1		
Herbert-Hoover-Siedlung	1.400	WA	690,-	0,9		
HN - Nord						
Äußerer nördlicher Stadtring:						
Nordstraße / Villmatstraße	1.131	WB	790,-	1,3		
Nordbergstraße / Sichererstraße / Dammstraße / unterer Wartbergstr.	1.132	MI	750,-	1,5		
Schaeuffelenstraße	1.133	MI	680,-	1,5		
Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße / Bahnlinie	1.140	MI	510,-	1,5		
Südwestlich Schickhardtstraße / nördlich Burenstraße / Tscherningstraße / Mettelbachstraße	1.150	WA	700,-	0,8		
Nördlich Schickhardtstraße / Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige	1.160	WA	910,-	0,7	650	300
Im Breitenloch / Kübelstraße / Krämerstraße	1.170	WA	800,-	0,7		
Haller Straße / südlich Paul-Göbel-Straße	1.180	WR	690,-	0,7		
Östlich Neckarsulmer Straße / Alfred-Minner-Straße	1.410	WA	500,-	0,8		
Christophstraße / Goppeltstraße / Industrieplatz	1.430	MI	310,-	1,0	400	200
Nordberg / Karl-Reibel-Ring	1.440	WA	1.040,-	0,7	650	300
Heilbronn - Wohnen Außenbereich						
Wohnen Außenbereich z.B. Binswanger Str. / Auhang	1.500	W	175,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Rafefellersteige / Breitenloch	1.501	W	225,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Riedstr.	1.502	W	195,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Letten / Frosch / Sternberg / Äußerer Pfühl / Klinge	1.503	W	225,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Klinge	1.504	W	205,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Platten	1.505	W	115,-			

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²]		bezogene Grundstücksgröße [m ²]	
			baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ	Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
Neckargartach						
Falter, Biberacher Straße / Falterhecklesweg bis Friedhof	2.100	WA	620,-	0,7		
Östlich Friedhof / Rolandstraße	2.110	WA	520,-	0,8		
Im Schlegelgrund / Jakob-Haspel-Straße / Hegelstraße	2.120	WA	620,-	0,7		
Böllinger Straße / Obereisesheimer Straße	2.140	MI	290,-	0,7		
Ortskern bis Wimpfener Straße / Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße	2.130	MI	400,-	0,9	400	200
Widmannstraße / Siedlungsweg / Leinbachstraße / Liebermannstraße	2.160	WA	580,-	0,7		
Südlich Sachsenäckerstraße / In der Steig / Im Fleischbeil	2.170	WR	670,-	0,7		
Elbinger Straße	2.171	WR	730,- MFH	0,9		
Böckinger Str., ab Neckarhalle entlang der Neckartalstr.	2.190	MI	290,-	0,7		
Bernhäusle	2.200	WA	590,- *	0,6		
Manfred-Weinmann Ring	2.210	WA	860,- MFH	2,8		
Freibad Gesundbrunnen	2.950	SPO	-			
Wohnen Außenbereich (Süd)	2.230	W	170,-			
Wohnen Außenbereich (Nord)	2.231	W	115,-			
Sontheim						
Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße / Güldensteinstraße	3.100	WA	720,-	0,7		
Max-Planck-Straße / Robert-Bosch-Straße	3.161	WA	710,- MFH	1,2		
Südlich Staufenbergstraße / Sommerau / Hofwiesenstraße	3.110	WA	720,-	0,7		
Friedrich-Ackermann-Straße / Agnese-Schebest-Straße	3.120	WA	770,-	1,1	400	200
Kolpingstraße bis Raidweg	3.130	WA	580,-	0,8		
Ortskern	3.140	MI	520,-	1,0	400	200
Westlich Lutzstraße / Lauffener Straße	3.150	WA	560,-	0,8		
Klingenäcker	3.170	WA-R	620,- *	0,7		
Wohnen Außenbereich	3.803 - 3.805	W	160,-			
Max-Planck-Straße	3.913	GB	550,-			
Wertwiesenpark	3.076	SPO	-			
Biberach						
Brahmsstraße / Verdistraße / Franz-Lehar-Straße	4.100	WA	490,-	0,7		
Panoramastraße / Bibersteige / Hahnenäckerstraße	4.110	WA	470,-	0,7		
Im Dachlet / Im Hinterstahl / Wilhelm-Flinspach-Straße	4.120	WA	460,-	0,7		
Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße	4.130	MI	350,-	0,8	400	200
Maustal	4.140	WA	440,-	0,7		
Kehrhütte	4.150	WA	470,-	0,7		
Mühlberg / Finkenbergring	4.160	WA-R	450,- *			
Wohnen Außenbereich	4.170	W	135,-			

* erschließungsbeitragspflichtig

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²]		bezogene Grundstücksgröße [m ²]	
			baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ	Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
Böckingen						
Wasserturm / Eduard-Bader-Straße / Fritz-Ulrich-Straße	5.100	WA	790,-	0,6		
Im Jockele / Kappelfeldle / Jäckleinstraße	5.110	WA	630,-	0,6		
Riegrafstraße / Keilstraße bis Sickingenstraße	5.120	WA	650,-	0,6		
Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße	5.131	WA	720,- MFH	0,8		
Schanz / Schollenhalde	5.140	WR	650,-	0,7		
Neckgartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße	5.152	WA	510,-	0,8		
Wilhelm-Leuschner-Straße	5.160	MI	450,-	1,3	400	200
Großgartacher Straße / Blumenstraße	5.280	MI	360,-	0,6		
Ortskern, nördlich Schuchmannstraße	5.170	MI	520,-	1,0	400	200
Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße	5.180	MI	500,-	1,0	400	200
Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße	5.190	MI	470,-	0,8		
Hanselmannstraße / Welschstraße	5.200	WR	600,-	0,7		
Florian-Geyer-Straße	5.210	WS	460,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße	5.220	WS	470,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße	5.230	WA	650,-	0,7		
Haselter	5.240	WS	370,-	0,3	650	300
Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg	5.250	WA	370,-	0,7		
Grünewaldstr, Landwehrstr	5.154	WA	640,-	0,8		
Fasanenweg	5.155	WA	720,- MFH	1,0		
Wohnen Außenbereich	5.191	W	150,-			
Wohnen Außenbereich	5.192	W	205,-			
Wohnen Außenbereich	5.193	W	150,-			
Viehweide	5.033		-			
Klingenberg						
Neipperger Höhe	6.100	WA	440,-	0,6		
Wittumhalde / Schlüsseläcker	6.110	WA	510,-	0,8		
Raiffeisenstraße	6.120	WA	380,-	0,6		
Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch	6.130	MI	320,-	0,8	400	200
Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße	6.140	MI	270,-	0,6		
Wohnen Außenbereich	6.150	W	150,-			

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ	bezogene Grundstücksgröße [m ²]	
					Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
Frankenbach						
Maihalde, Panoramaweg / Burgundenstraße bis Teutonenstraße inklusive Neubaugebiet	7.100	WA	610,-	0,7		
Neuwiesenstraße / Am Rotbach	7.110	WA	540,-	0,6		
Im Krautgarten / Lückenstraße	7.120	WA	560,-	0,5		
Schleifweg / Steinaldestraße	7.130	WA	400,-	0,7		
Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße	7.140	WA	470,-	0,7		
Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße	7.150	WA	410,-	0,7		
Ortmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würzburger Straße	7.160	MI	390,-	1,0	400	200
Gewerbe Außen Motocrossanlage	7.075	SPO	-			
Wohnen Außenbereich	7.170 - 7.173	W	160,-			
Horkheim						
Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße	8.100	WA	670,-	0,8		
Talheimer Straße bis Kelterweg / Lehmhaldenstraße	8.110	WA	530,-	0,7		
Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße	8.120	WA	510,-	0,7		
Ortskern	8.130	MI	490,-	0,8	400	200
Hossäcker, Albert-Debold-Straße	8.140	WA	640,-	0,7		
Bei dem Schloss	8.150	WA	640,-	0,3		
Gewerbe Kleintierzucht, Hundesportanlage	8.160	SPO	-			
Wohnen Außenbereich	8.170	W	160,-			
Kirchhausen						
Wittumweg / Teuerbrünne / Wormser Straße	9.100	WA	470,-	0,5		
Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße	9.120	WA	440,-	0,6		
Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße	9.130	WA	400,-	0,5		
Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße	9.150	MI	350,-	0,8	400	200
Wohnen Außenbereich	9.140	W	145,-			
Buckelgärten	9.151	W - BEL	165,-*			
Schafgarten	9.131	W - RBL	150,-*			

* erschließungsbeitragspflichtig

7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ
Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete				
Heilbronn				
Industriegebiet Osthafen	1.900	GI	135,-	-
Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße	1.910	GI	175,-	-
Industriegeb. Neckar, südl. Hans-Seyfer-Str. bis Industrieplatz Gewerbegebiet Neckar, Industrieplatz bis Europaplatz	1.920	GI	175,-	-
Füger Straße/ Weipertstraße	1.923	GE	205,-	-
Industriegebiet Kanalhafen / Hafenstraße / Zukunftspark	1.930	GI	140,-	-
Zukunftspark Wohlgelegen	1.931	GE	205,-	-
Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße	1.940	GE	170,-	-
Stuttgarter Straße	1.952	GE	195,-	-
Stuttgarter Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.953	SO	350,-	-
Businesspark Schwabenhof	1.962	GE	205,-	-
Businesspark Schwabenhof – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.963	SO	350,-	-
Knorrstraße	1.970	G	195,-	-
Telefunkenpark	1.982	G	195,-	-
Olgastraße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.983	SO	350,-	-
Gewerbe Außenbereich	1.990 – 1.995	G	60,-	-
Neckargartach				
Böllinger Höfe / Wannenäckerstraße / Pfaffenstraße	2.920	GI	130,-	-
Neckarau / Buchener Straße / Mosbacher Straße	2.910	GI	135,-	-
Östlich der Neckartalstraße, Im Neckargarten östlich der Neckartalstr. bis Saarlandstr., Im Neckargarten*	2.930 2.940	SO SO	195,- 320,-	-
Klinikum am Gesundbrunnen	2.960	SO MED	105,-	-
Innovationpark Steinäcker	2.970	BEL	45,-	-
Gewerbe Außenbereich	2.980 – 2.981	G	60,-	-
Sontheim				
Gewerbegebiet, Kreuzäckerstraße / Heinrich-Hertz-Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	3.910 3.911	GE SO	165,- 345,-	-
Neckartalstraße / Horkheimer Straße	3.912	GE	60,-	-
Gewerbe Außenbereich	3.914 – 3.916	G	60,-	-
Steinbruch	3.917	STN	8,-	-

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

7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

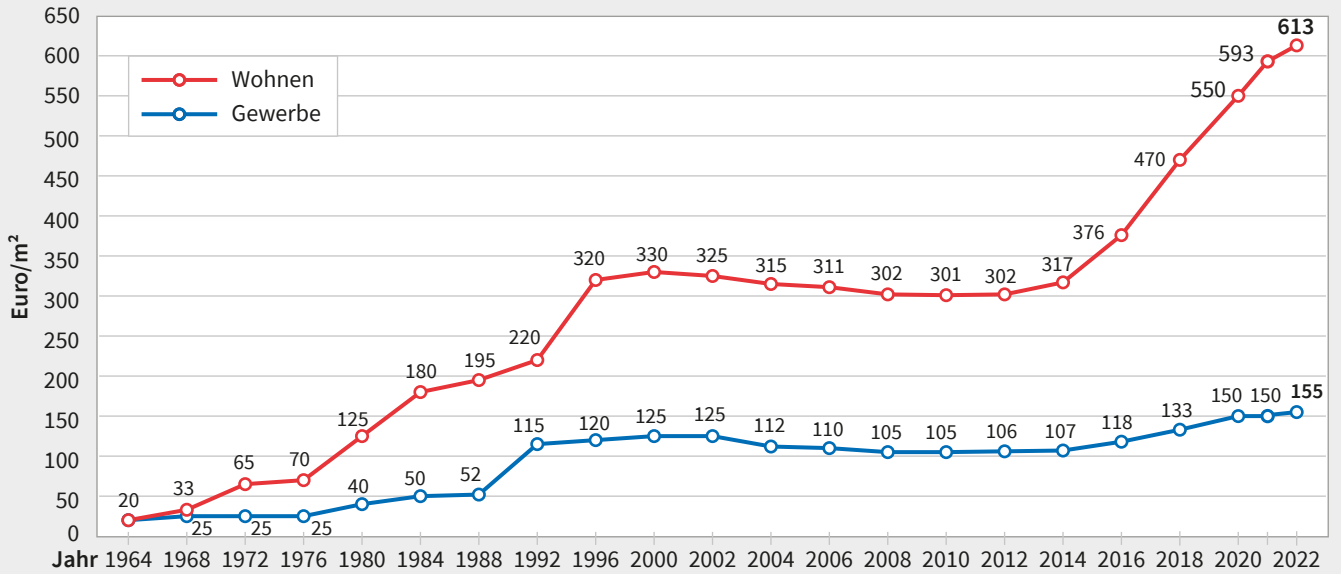
Stadtteil	Zonen- nummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ
Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete				
Biberach				
Felix-Wankel-Straße	4.910	GE	95,-	-
Brunnenstraße	4.920	GE	95,-	-
Finkenberg – Zulässigkeit von Groß- und Einzelhandel mit ≤ 800 m ² Verkaufsfläche	4.930	SO	165,-	-
östlich Carl-Zeiss-Straße	4.940	GE	95,-	-
Gewerbe Außenbereich	4.950	G	60,-	-
Böckingen				
Böckingen Nord	5.922	GE	175,-	-
Böckingen Nord – Gewerbe mit großflächigem Handel *	5.923	SO	350,-	-
Böckingen-West, Großgartacher Straße	5.910	GE	115,-	-
Gewerbe Außenbereich	5.940 – 5.942	G	60,-	-
Klingenberg				
Theodor-Heuss-Straße	6.910	GE	95,-	-
Theodor-Heuss-Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	6.920	SO	165,-	-
Gewerbe Außenbereich	6.930	G	60,-	-
Frankenbach				
Gewerbe Außenbereich	7.900 – 7.903	G	60,-	-
Horkheim				
Amsterdamer Straße	8.910	GE	150,-	-
Steinbruch	8.920	STN	8,-	-
Gewerbe Außenbereich	8.930	G	60,-	-
Kirchhausen				
Carl-Zeiss-Straße / Ernst-Abbe-Straße	9.910	GE	95,-	-
Schlossstraße / Alter Mühlweg / Kapellenweg	9.920	GE	95,-	-
Gewerbe Außenbereich	9.930	G	60,-	-

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

7.2.3 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, ohne Rohbauland, Bauerwartungsland und ohne Wohnen und Gewerbe im Außenbereich)

7



Bis einschließlich 2020 beziehen sich die Bodenrichtwerte jeweils auf den 31.12. des angegebenen Jahres.
Ab 2021 ist der Stichtag der 1.1. des Folgejahres, d.h. die Bodenrichtwerte 2021 haben den Stichtag 1.1.2022 etc.

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,-	1.100	115,-	575
1996	320,-	1.600	120,-	600
2000	330,-	1.650	125,-	625
2002	325,-	1.625	125,-	625
2004	315,-	1.575	112,-	560
2006	311,-	1.555	110,-	550
2008	302,-	1.510	105,-	525
2010	301,-	1.505	105,-	525
2012	302,-	1.510	106,-	530
2014	317,-	1.585	107,-	535
2016	376,-	1.880	118,-	590
2018	470,-	2.350	133,-	665
2020	550,-	2.750	150,-	750
2022	613,-	3.065	155,-	775

7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 1.1.2023 in Euro/m²

Gemarkung	Acker ³⁾	Grünland / Wiese	Baumwiese ¹⁾	Forstfläche / Wald ¹⁾	Weinberg ^{1) 2)}	Freizeit- / Gartengrundstücke (FGA) oder Kraut- / Kleingärten (KGA) ¹⁾	zugeordnete Grundstücksgröße
unterer Zahlenwert = Zonennummer							
Biberach	2,9 4.010	1,4 4.020	2,3 4.030	0,6 4.040	–	13,0 KGA innerörtlich, z. B. Krähwiesen 4.070 4.072	250 m ²
						5,5 FGA, z. B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg 4.071	1.300 m ²
Böckingen	4,2 5.011 - 5.013	1,8 5.021 - 5.023	3,6 5.031 - 5.032/ 5.034	–	8,5 5.051	35,0 KGA, südl./östl. der DB HN-S, z. B. Kappelwiesen, Viehweide, 5.075 - 5.078 Obere Wiesen, Kreuzäcker	300 m ²
						20,0 5.079 FGA,	800 m ²
						5,0 5.074 z. B. Weingartsweg, Käppele	400 m ²
						9,0 5.072 FGA verkehrsbelastet, z. B. Großgartacher Straße	
Frankenbach	nördl. 3,3 7.010	1,6 7.021 - 7.024	3,6 7.031 - 7.034	0,6 7.041 - 7.042	–	16,0 FGA, 7.072 - 7.074 z. B. Neuwiesen, Langwiesen, am 7.076 Rotbach	800 m ²
	südl. 4,0 7.012, 7.013, 7.014						
Horkheim	4,1 8.010	1,8 8.020	3,6 8.030	0,6 8.060	9,5 8.050	16,0 FGA 8.070	450 m ²
Kirchhausen	2,7 9.010	1,4 9.020	2,2 9.030	0,6 9.040	–	13,0 KGA innerörtlich, z. B. Bleichwiesen 9.070 9.072	250 m ²
						5,5 KGA, z. B. Mittelkrautgärten 9.071	250 m ²

- 1) In den Richtwerten für Weinberg, Baumwiese, Freizeit- / Gartengrundstücke, ist der Aufwuchs enthalten, Forstfläche / Wald ohne Aufwuchs.
 2) Die Richtwerte für Weinberg enthalten keine Steillagen.
 3) Nördliche Richtwerte für Acker in Frankenbach und Neckargartach ab Aussiedlerhöfe (siehe Gebietszonenabgrenzung in bei www.grundsteuer-bw.de)

7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 1.1.2023 in Euro/m²

Gemarkung	Acker ³⁾	Grünland / Wiese	Baumwiese ¹⁾	Forstfläche / Wald ¹⁾	Weinberg ^{1) 2)}	Freizeit- / Gartengrundstücke (FGA) oder Kraut- / Kleingärten (KGA) ¹⁾	zugeordnete Grundstücksgröße
Klingenberg	4,0 6.010	1,8 6.020	3,4 6.030	-	9,5 6.050	16,0 FGA, 6.070 z. B. Bruch / Böckinger	450 m ²
Neckargartach	nördl. 4,1 2.010	1,6 2.021 - 2.022	3,5 2.031 - 2.032	0,6 2.040	-	17,0 FGA Süd, 2.071 z. B. Leinbach, Reißwiesen	400 m ²
	südl. 4,1 2.011					7,0 KGA Süd, 2.073 z. B. Krautgärten	150 m ²
		9,0 FGA Nord, 2.072 z. B. Froschberg	1.000 m ²				
		17,0 FGA innerörtlich 2.074 z.B. Rainle	500 m ²				
Sontheim	4,7 3.010 - 3.012	1,8 3.020 - 3.021	3,6 3.030 - 3.032	1,1 3.040	Hang- neigung:	24,0 FGA zwischen L 1100 und L 1111, 3.070 z. B. Linsenbuckel, Metzgerjockele	1.200 m ²
					9,5 NW, NO 3.050	21,0 FGA zwischen Lauffener Str. und 3.071 - L 1100, z. B. Hätzenstein, Hagelsber- ger Weg, Deinenäcker	500 m ²
				11,5 S, W, O 3.051	20,0	3.072 FGA westlich Lauffener Straße z. B. Schozach, Weidach	500 m ²
Heilbronn	9,5 1.011 - 1.016	1,8 1.021 - 1.023	3,6 1.031 - 1.033	1,1 1.041 - 1.042	Hang- neigung:	26,0 FGA Ost, 1.075, z. B. Burgmal, Buchernäcker, 1.076, Tannenwald, Limberg	1.000 m ²
					9,5 NW, NO 1.054, 1.056, 1.058	1.080, 1.081, 1.082	
					11,5 S, W, O 1.052, 1.053, 1.055, 1.057, 1.059	19,0 FGA Ost, verkehrsbelastet, 1.072, z. B. Bürg, Ried, Staufener Weg	1.000 m ²
						1.073, 1.077, 1.079	13,0 FGA Nord, verkehrsbelastet, 1.078, z. B. Stiftsberg, Schützenbrunnen, 1.085 Stiefel

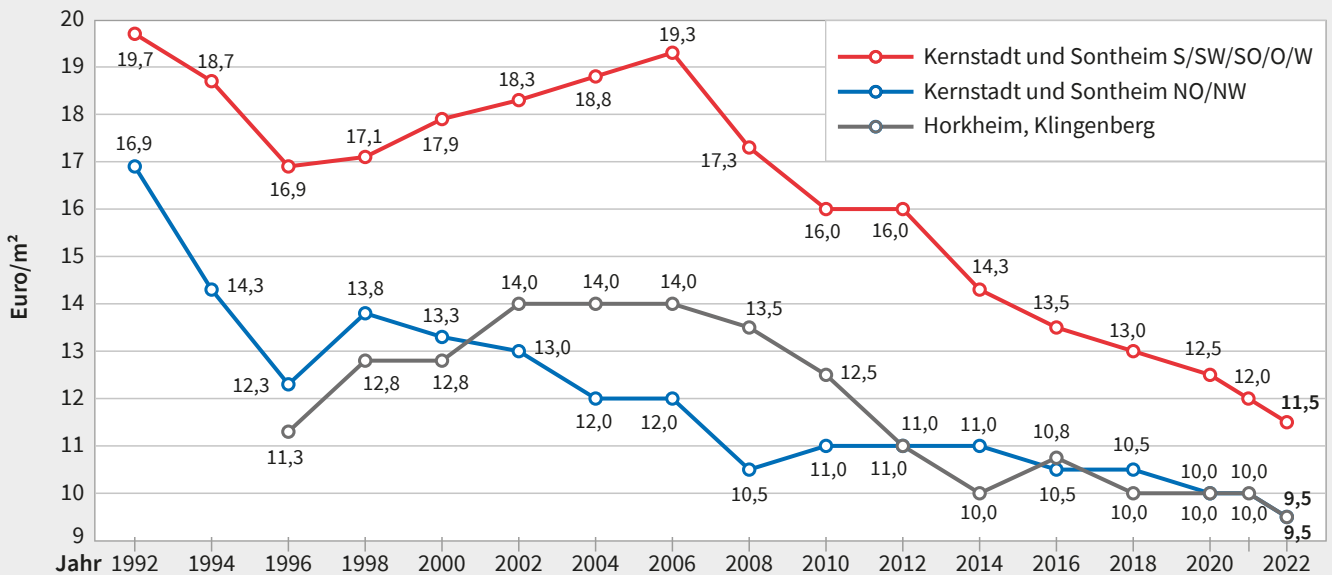
1) In den Richtwerten für Weinberg, Baumwiese, Freizeit- / Gartengrundstücke, ist der Aufwuchs enthalten, Forstfläche / Wald ohne Aufwuchs.

2) Die Richtwerte für Weinberg enthalten keine Steillagen.

3) Nördliche Richtwerte für Acker in Frankenbach und Neckargartach ab Aussiedlerhöfe (siehe Gebietszonenabgrenzung in bei www.grundsteuer-bw.de)

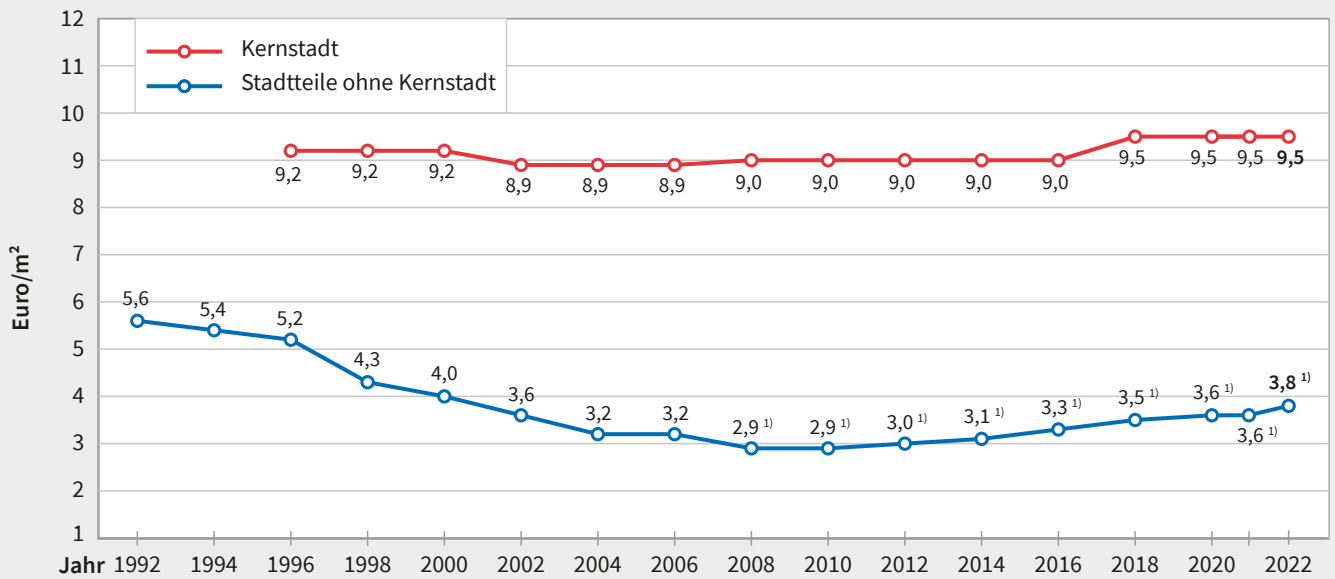
7.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Bis einschließlich 2020 beziehen sich die Bodenrichtwerte jeweils auf den 31.12. des angegebenen Jahres.
Ab 2021 ist der Stichtag der 1.1. des Folgejahres, d.h. die Bodenrichtwerte 2021 haben den Stichtag 1.1.2022 etc.

Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

Bis einschließlich 2020 beziehen sich die Bodenrichtwerte jeweils auf den 31.12. des angegebenen Jahres.
Ab 2021 ist der Stichtag der 1.1. des Folgejahres, d.h. die Bodenrichtwerte 2021 haben den Stichtag 1.1.2022 etc.

7.4 Wesentliche Veränderungen bei der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2023 im Vergleich zu vorherigen Stichtagen

7

Während die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2022 für steuerliche Zwecke nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung ermittelt wurden, handelt es sich bei den Bodenrichtwerten zum 1.1.2023 um gewöhnliche „städtebauliche“ Bodenrichtwerte.

Zum 1.1.2022 wurden für Schulzentren, Parks und Gebiete für Sportstätten gewerbliche Bodenrichtwerte festgesetzt, da die Finanzverwaltung diese für steuerliche Zwecke benötigt. Zum 1.1.2023 wurden für diese Flächen die Nutzungsarten „Gemeinbedarf“ bzw. „Sportfläche“ festgesetzt, wie es auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Auf die Festsetzung eines Wertes für diese Bodenrichtwertzonen wurde verzichtet. Zum Stichtag 1.1.2022 wurden Bodenrichtwertzonen für Wohnen und Gewerbe im Außenbereich eingeführt. Diese wurden zum 1.1.2023 beibehalten und der Bodenrichtwert an die aktuellen Wertverhältnisse angepasst.

Zum Stichtag 1.1.2023 wurden Flächen für Bauerwartungsland ausgewiesen. Hierbei wurden, wie bei den Bodenrichtwerten für steuerliche Zwecke, nur solche Flächen als Bauerwartungsland ausgewiesen, bei denen davon auszugehen ist, dass sie innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Anlage 1

Definition der Gebäudeausstattung

- sehr gut** (10)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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.

Anlage 2

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

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

Die Wohnlagenklasse entspricht dem alten Schulnotensystem multipliziert mit dem Faktor 10. Quervergleiche zwischen der Kernstadt und den inneren und äußeren Stadtteilen können Brüche aufweisen.

<http://geoportal.heilbronn.de>

→ Grund und Boden

→ Thema: Wohnlagenkarte

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

Anlage 3

Definition des Gebäudezustandes

- sehr gut** **Sehr guter Zustand der Immobilie**
(10) Neuwertig oder vollständig zeitnah modernisiert.
- gut** **Insgesamt guter Zustand der Immobilie**
(20) Alle Instandhaltungen wurden rechtzeitig durchgeführt.
- mittel** **Insgesamt befriedigender Zustand**
(30) 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** **Mäßiger Zustand**
(40) 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** **Mangelhafter Zustand der Immobilie**
(50) Es sind kurzfristig größere Investitionen für umfassende Modernisierungen dringend nötig. Die Immobilie ist nicht oder nur noch eingeschränkt nutzbar.

Anlage 4

Mieten | Wohnungsmieten

Mietspiegel 2022 für die Stadt Heilbronn

für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB

Gültig ab 01.08.2022

- verkürzte Fassung -

Baujahr	Wohnfläche	bis 45 m ²	46 – 60 m ²	61 – 75 m ²	76 – 90 m ²	über 90 m ²
vor 1960	Mittelwert	7,93 €	8,15 €	7,76 €	7,89 €	7,49 €
1960 – 1977	Mittelwert	10,16 €	8,64 €	8,08 €	8,41 €	7,59 €
1978 – 1994	Mittelwert	10,40 €	8,84 €	8,49 €	8,20 €	7,79 €
1995 – 2001	Mittelwert	9,84* €	9,40 €	8,86 €	8,57 €	8,60 €
2002 – 2009	Mittelwert		9,24* €	9,86* €	9,53 €	10,45 €
2010 – 2015	Mittelwert		11,36* €	11,26* €	10,95 €	11,76 €
2016 – 2020	Mittelwert	14,38* €	13,75* €	12,49* €	12,48 €	12,22 €

* Aussage eingeschränkt

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

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

Die Broschüre »Mietspiegel 2022« kann bei der Stadt Heilbronn für eine Schutzgebühr von 6,50 Euro erworben werden. Der vollständige Mietspiegel ist aber auch kostenlos im Internet einsehbar unter:

www.heilbronn.de

→ Bauen & Wohnen

→ Wohnen

→ Mietspiegel

Die ortsübliche Vergleichsmiete erhält man über einen Mietspiegelrechner. Zu diesem Mietspiegel ist auch ein ausführlicher Methodenbericht erhältlich, in dem die Grundlagen und das Verfahren der Erstellung des Mietspiegels ausführlich erläutert werden.

Die Dokumentation zum Mietspiegel ist bei der Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen als PDF erhältlich:

E-Mail:

stadtentwicklung+zukunftsfragen@heilbronn.de

Auskünfte erteilt:

Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn

Cäcilienstraße 45 | 74072 Heilbronn

Telefon: 07131 56-20 14

Anlage 4

Mieten | 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 in den Geschäftslagen der Innenstadt.

Die letzte umfangreiche Mietpreisumfrage in den Geschäftslagen wurde im Frühjahr 2023 durchgeführt. Es wurden sämtliche Vermietungen der Geschäftslagenklassen Ia bis IIa anschieben und 30 Rückläufer erzielt.

Die Ergebnisse der Auswertung dieser gewerblichen Mieten wurden schon vor 2012 als Basiswerte für die Ermittlung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren verwendet und werden zur besseren

Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse und der notwendigen Systemkonformität bei der Verwendung unserer Ergebnisse durch Marktbeteiligte und Sachverständige seit 2012 als Mietpreisrichtwerte veröffentlicht.

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

Die Mietangaben für die Ladenmieten in Geschäftslagen beziehen sich auf Erdgeschoss- und Obergeschosslagen und befinden sich in den Geschäftslageklassen Ia - IIb (Abgrenzung siehe Bodenrichtwertkarte). Die Miete bezieht sich auf eine Nutzfläche ohne Lager bis 200 m², bei Flächen größer 200 m² sollten entsprechende Abschläge gemacht werden.

Zugehörige Lagerflächen, Büroflächen, Garagen oder Stellplätze sind separat mit den der jeweiligen Nutzung entsprechenden Mieten anzusetzen.

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

Anlage 4

Mieten | Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn

Anwendung 2022/2023

Art der Nutzung	Zustand	Lage	Mietspanne [Euro]	Mietpreisrichtwert (Kaltmiete ohne MwSt.) [Euro/m ²]	Nutzfläche [m ²]
Laden/Gastronomie		Innenstadt ⁽¹⁾ Ia ⁽⁶⁾	25 – 80	55	Miete bezieht sich auf Nutzfläche ohne Lager bis 200 m ² , ab 200 m ² sollten entsprechende Abschläge gemacht werden
		Innenstadt Ib ⁽⁶⁾	20 – 75	40	
		Innenstadt IIa ⁽⁶⁾	12 – 30	25	
		Innenstadt IIb ⁽⁶⁾	12 – 24	20	
		Innenstadt III ⁽⁴⁾ / City ⁽²⁾	6 – 17	11	
		Einzelhandel in Nebenzentrum kleine Flächen, inkl Stellplätzen	8 – 24	13	
		Einzelhandel in Nebenzentrum große Flächen, inkl Stellplätzen	8 – 13	10	
		Außen ⁽³⁾ / Stadtteile	4 – 13	8	
Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus		Innenstadt Ia, Ib	3,5 – 7,5	5,5	
		Innenstadt IIa – III / City / Außen	1,9 – 4,5	3,6 ⁽⁷⁾	
Büro / Praxis	ab 2015 (neu)	Innenstadt / City / Außen Dienstleistungsbereich im GE	9,5 – 14,0	11,3	⁽⁵⁾
	bis 2015 (gebraucht)	Innenstadt / City / Außen Dienstleistungsbereich im GE	5,0 – 14,9	9,3	⁽⁵⁾
		gebraucht	Stadtteile	5,2 – 7,7	6,5
Halle mit Büroanteil Ausstattung zum Teil Kranbahn Hochregal o. Ä.		GE / GI-Gebiet	4,4 – 8,0	5,4	⁽⁵⁾
Werkstatt, tw. mit Büro, einfache Halle, Lager		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	2,9 – 4,6	3,5	⁽⁵⁾
Lager UG, OG, sehr einfach		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	1,0 – 2,7	1,7	⁽⁵⁾
Freilager		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	0,5 – 1,2	0,8	⁽⁵⁾
Garage / Tiefgarage		Innenstadt	90 – 120	100	pro Platz
		City	60 – 100	80	pro Platz
		Kernstadt außen	55 – 100	70	pro Platz
		Stadtteile	50 – 100	60	pro Platz
Stellplatz		Innenstadt	55 – 95	75	pro Platz
		City	50 – 90	70	pro Platz
		Kernstadt außen	25 – 60	40	pro Platz
		Stadtteile	20 – 40	30	pro Platz
		GE / GI - Gebiet	15 – 35	25	pro Platz
		GE / GI - Gebiet	15 – 35	25	pro Platz

(1) »Innenstadt« umfasst den Bereich der alten Reichsstadt zwischen Altneckar und Allee.

(2) »City« umfasst den Randbereich um die Innenstadt bis ca. Süd-/Ost-/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) Miethöhe ist flächenunabhängig.

(6) Geschäftslageklasse siehe Bodenrichtwertkarte.

(7) überwiegend mit Aufzug

