



Immobilienmarktbericht 2022

Immobilienmarkt 2021

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
Daten für die Wertermittlung 2022 / 2023
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

Handelsdruckerei Georg Hohmann GmbH
74072 Heilbronn

Ausgabe

06|2022





Immobilienmarktbericht 2022

Immobilienmarkt 2021

- Herausgeber** Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Heilbronn
- Geschäftsstelle -
Cäcilienstraße 49 | 74072 Heilbronn
- Auskünfte** Telefon 07131 56-3158
Fax 07131 56-2880
E-Mail gutachterausschuss@heilbronn.de
- Preise** Aktueller Immobilienmarktbericht 40,- Euro
Richtwertkarte M 1:25 000 zum 31.12.2020 ... 17,- 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 Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2021	8
		2.2 Verteilung der Kaufverträge und der Umsätze nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 2013	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, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten	11
		3.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	12
		3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	13
		3.2.1 Anzahl, Flächen und Umsätze 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, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart	15
		4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser	16
		4.2.1 Anzahl, 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 Datengrundlagen	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 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 1.1.2022 für steuerliche Zwecke 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 zum 31.12.2020	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 1.1.2022 im Vergleich zu vorherigen Stichtagen	73
Anlagen ab Seite 74	Anlage 1 Ansatz der Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	74	
	Anlage 2 Definition der Gebäudeausstattung	75	
	Anlage 3 Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn	76	
	Anlage 4 Definition des Gebäudezustandes	77	
	Anlage 5 Mieten	78	

1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2022 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 2021, die Entwicklung in den Teilbereichen, die nach § 18 ff Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren und die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, welche zu Zwecken der steuerlichen Bewertung nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung ermittelt wurden (§ 196 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

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 2021 erstellte der Gutachterausschuss 62 Gutachten (Vorjahr 55).

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 (bis 30.06.2022)	Wilfried Hajek 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
	Reinhard Diem 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 (531 Hektar).

Die Markungsfläche beträgt insgesamt 10.000 Hektar.

Lage:

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

Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim.

Hafen mit Anschluss an die Rheinhäfen durch den kanalisierten Neckar.

Wirtschaftsdaten:

(Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Geomarketing, Arbeitsagentur, Pendlerrechnung 2020)

Einwohner (31.12.2020)	128.999
Erwerbstätige (Jahr 2020)	97.500
Einpendler (Jahr 2020)	ca. 56.400
Gewerbsteuer, v. H.	420
Grundsteuer B, v. H.	450
Grundsteuer A, v. H.	330
Einzelhandelsumsatz/ Einwohner (Jahr 2019)	8.174 €
Einzelhandelszentralität (Jahr 2019)	157,9

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, die German Graduate School of Management and Law Heilbronn, der Campus Heilbronn der Technischen Universität München, die Programmierschule 42 Heilbronn, das Technologie- und Gründerzentrum »Innovations-Fabrik Heilbronn« (IFH) sowie das Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen stellen ein wertvolles Innovationspotential für die Heilbronner Wirtschaft dar. Insgesamt studieren ca. 15.000 Studierende in Heilbronn.

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, Luise-Bronner-Straße (Südlich Kirschengartenstraße), 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 Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten

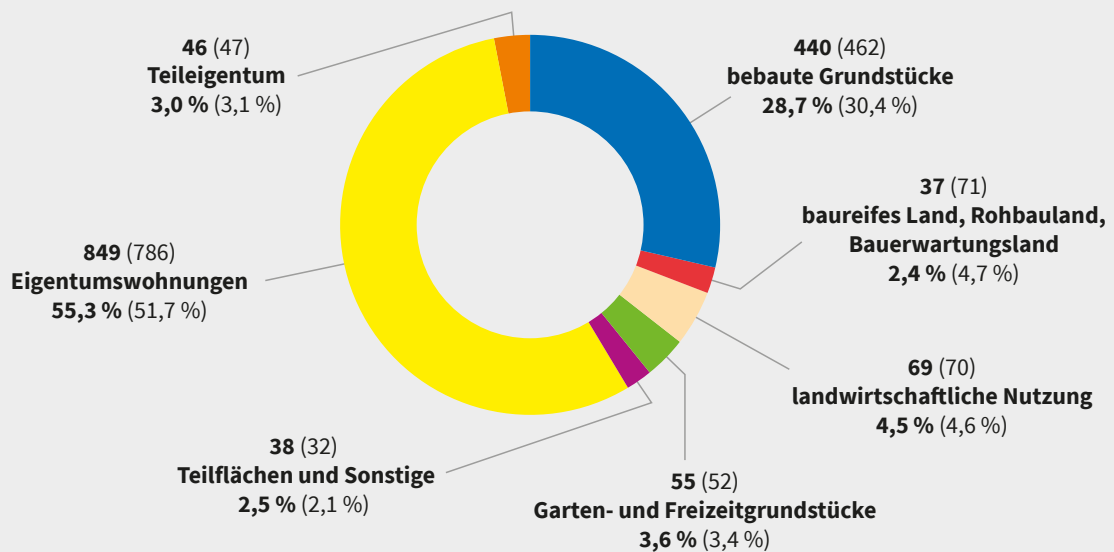
aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2021 (Daten des Vorjahres)

2

Im Jahr 2021 gingen beim Gutachterausschuss 1.534 Kaufverträge ein (Vorjahr: 1.520). Die Gesamtkaufpreissumme betrug 589,6 Mio. Euro (Vorjahr: 588,5 Mio. Euro). Die Anzahl der Verträge stieg gegenüber 2020 um 1 %, der Umsatz blieb quasi unverändert.

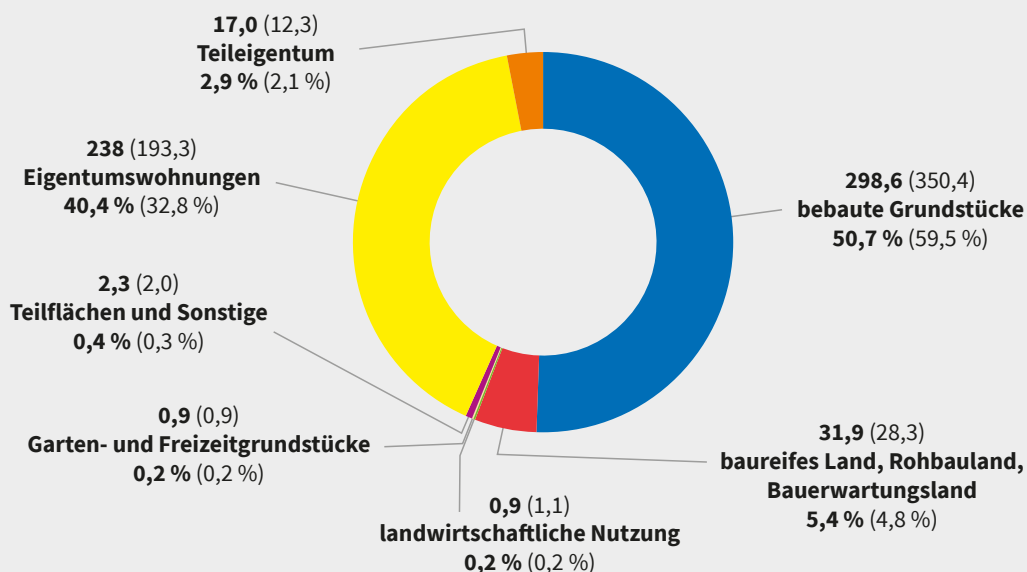
1.534 Kaufverträge

(1.520)

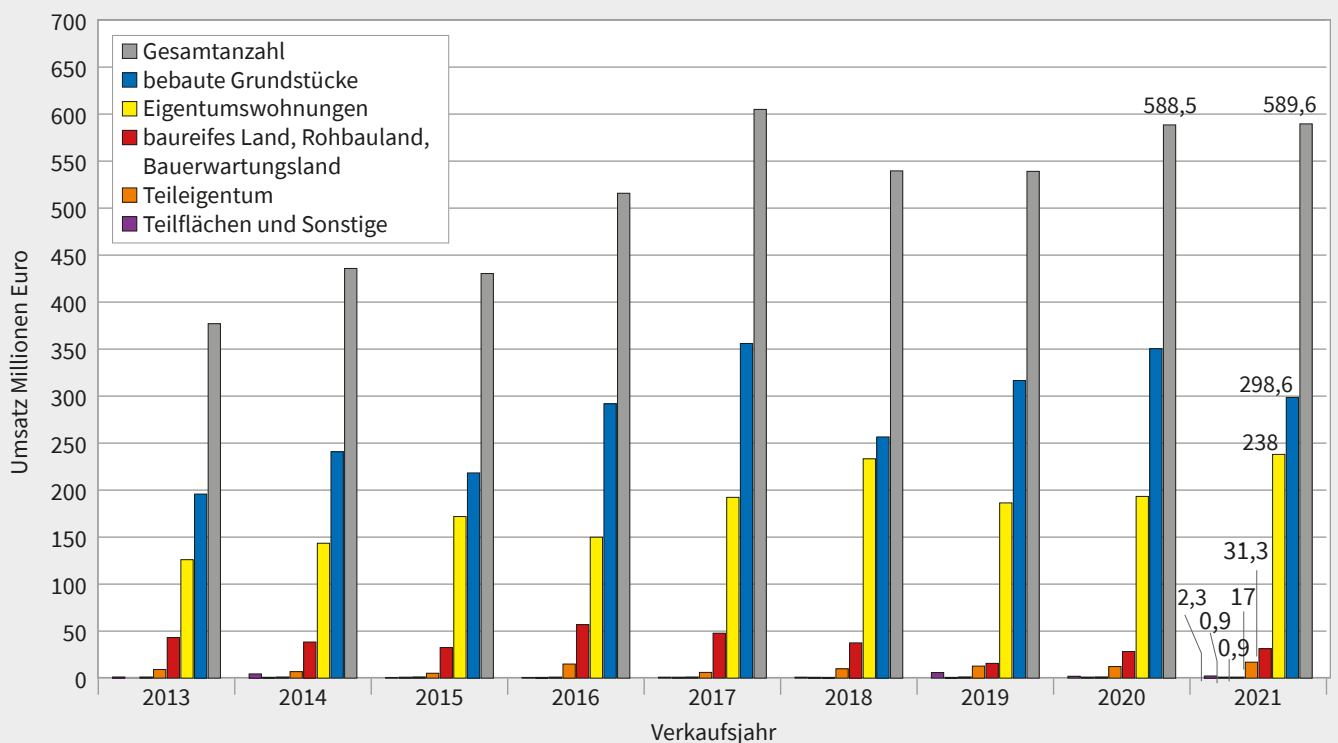
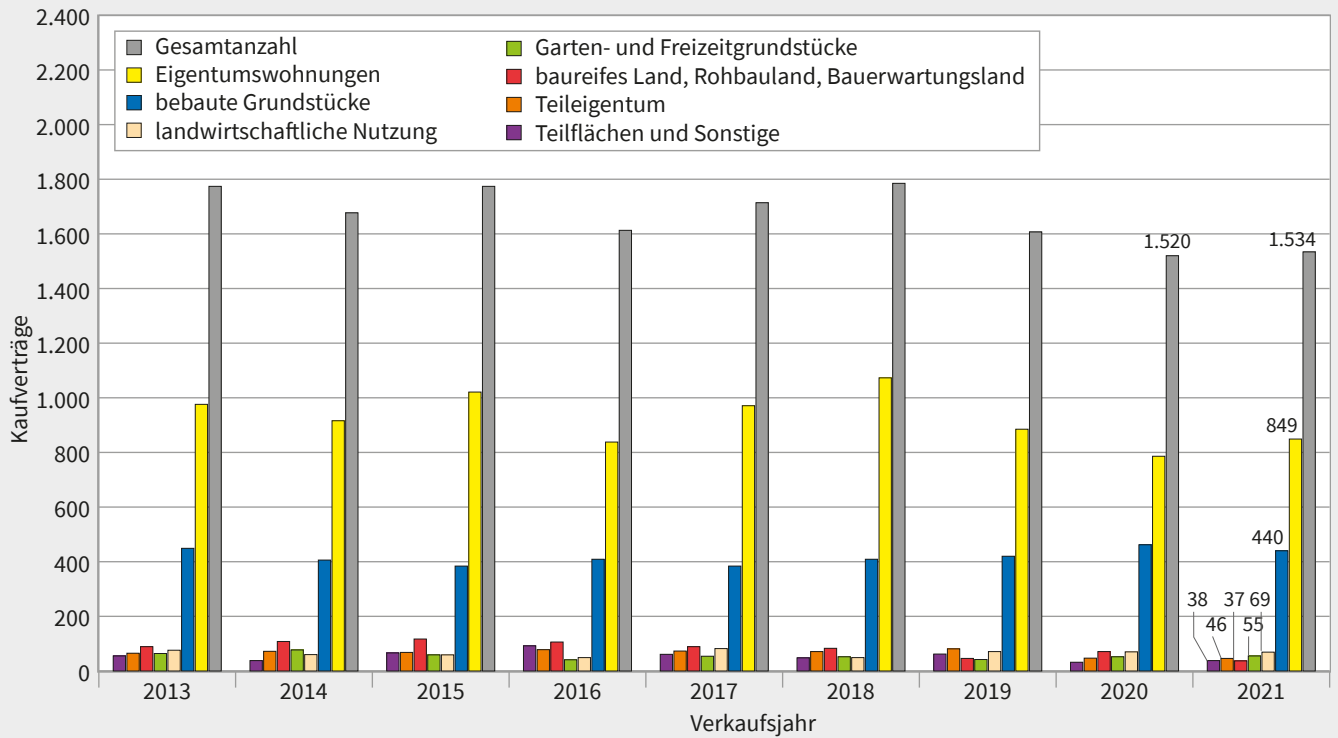


589,6 Millionen Euro Umsatz

(588,5)



2.2 Verteilung der Kaufverträge und der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 2013



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	- 1 %	- 18 %
Garten und Freizeitgrundstücke	+ 6 %	- 1 %
Bauland: Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	- 48 %	+ 12 %
Bebaute Grundstücke	- 5 %	- 15 %
Teileigentum	- 2 %	+ 38 %
Eigentumswohnungen	+ 8 %	+ 23 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	- 4 %	+ 9 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	+ 10 %	+ 23 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	+ 1 %	± 0 %

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 sind die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr um 18 % zurückgegangen. Grund hierfür sind Umsatzrückgänge bei den Verkäufen von Weinbergen und Äckern, welche auf geringere verkaufte Flächen zurückzuführen sind. Diese können auch durch Umsatzsteigerungen bei Wiesen und Baumwiesen nicht ausgeglichen werden. Ein Anstieg der Vertragszahlen ist hingegen bei den Garten- und Freizeitgrundstücken festzustellen. Diese stiegen um 6 % auf 55 Verträge, die Umsätze erreichten mit 0,9 Mio. Euro erneut das hohe Niveau des Jahres 2020.

Im Teilmarkt „Bauland“ ist die Anzahl der verkauften Grundstücke von 71 im Jahr 2020 auf 37 im Jahr 2021 zurückgegangen. Die Zahl der verkauften Wohnbauplätze ging auf 20 zurück (Vorjahr 41), die Zahl der Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland für eine wohnbauliche Nutzung ging von 23 Verkäufen auf 8 Verkäufe zurück. Dennoch stiegen die Umsätze für Bauland insgesamt auf 31,9 Mio. Euro an, was auf die Verkäufe von sonstigem Bauland zurückzuführen ist. Hier lagen wenige Verkäufe mit sehr hohem Umsatz vor.

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

Im Jahr 2021 wurden 440 bebaute Grundstücke verkauft. Das entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 5 %. Die Umsätze nahmen um 15 % ab. Dies ist insbesondere auf den Rückgang der Umsätze mit Wohn- und Geschäftshäusern, gewerblichen und sonstigen Gebäuden zurückzuführen. Die Anzahl der Verträge in diesen Bereichen schwankt deutlich von Jahr zu Jahr. Zudem sind die Umsätze je Verkauf starken Schwankungen unterworfen. Aber auch bei den Vertragszahlen und Umsätzen der Ein- bis Zweifamilienhäuser sind Rückgänge zu verzeichnen.

Die Vertragszahlen der Eigentumswohnungen nahmen um 8 % zu, der Umsatz stieg um 23 % an. Ursache ist ein Anstieg der Vertragszahlen um 10 % bei den Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen. Der Umsatz nahm sogar um 23 % zu.

Insgesamt stiegen die Kauffallzahlen im Vergleich zu 2020 um 1 %, der Umsatz ist quasi unverändert.

3 Entwicklung unbebauter Grundstücke

3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke

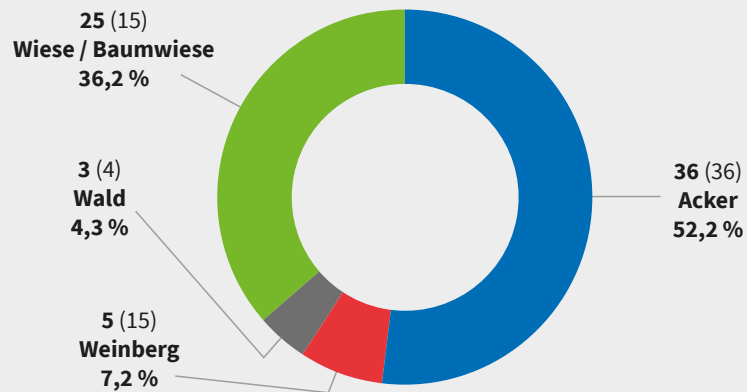
3.1.1 Anzahl, Flächen und Umsätze nach Nutzungsarten ohne Garten- und Freizeitgrundstücke (Daten des Vorjahres)

Kaufverträge: 69

(70)

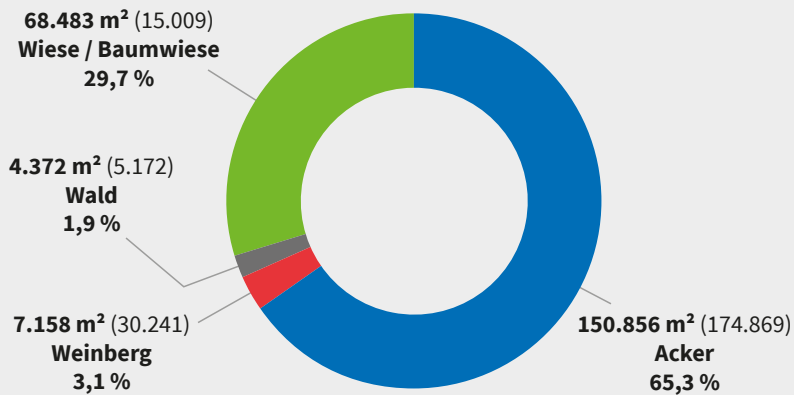
0 (0) Erwerbsgartenbau

3



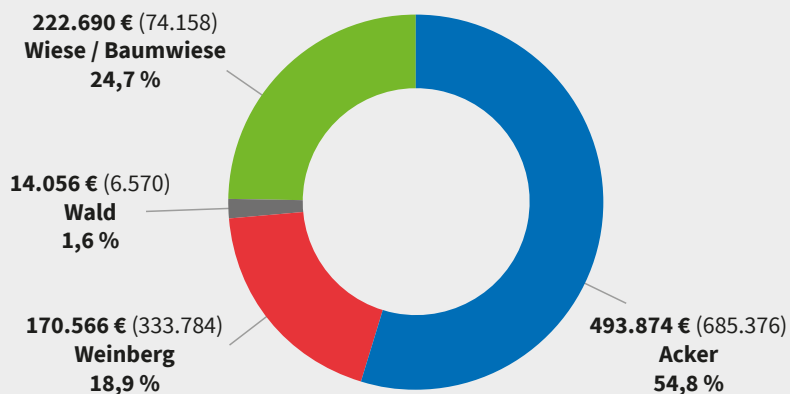
Fläche: 230.869 m²

(225.291 m²)



Umsatz: 901.195 Euro

(1.099.888 Euro)



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

3

Die nachstehenden Preise wurden aus 68 (Vorjahr 84) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen 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 Außenanlagen nicht enthalten.

Die Stadt Heilbronn war an ca. 7% (Vorjahr ca. 10%) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

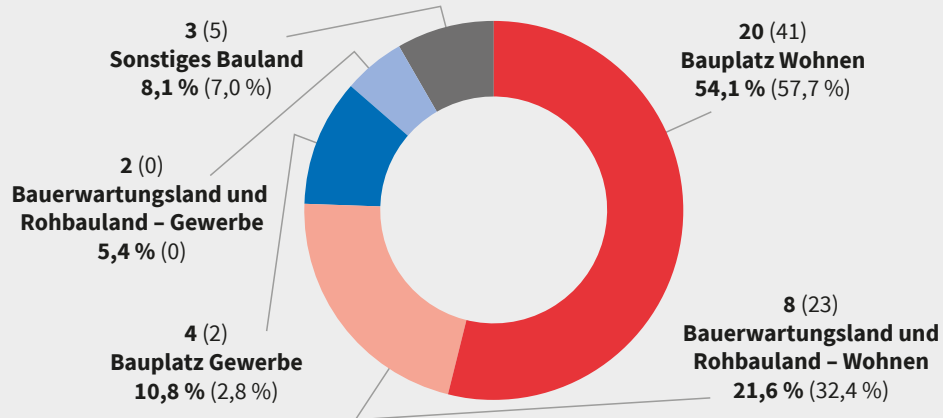
2021		Acker	Wiese	Baumwiese	Wald	Weinberg	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsflächen)
Füllschema der Zeilen:	1	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr)					
	2	arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr)					
	3	Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	1	- (1)	- (1)	1 (1)	-	2 (5)	14 (14)
	2	-	-	-	-	Ø 8,3 (10,2)	Ø 22,7 (22,2)
	3	-	-	-	-	-	9,8 - 40,1
Biberach	1	2 (4)	3 (1)	1 (2)	- (1)	-	4 (2)
	2	Ø 2,4 (2,6)	Ø 1,3 (-)	- (2,7)	-	-	Ø 5,8 (9,8)
	3	-	-	-	-	-	3,7 - 8,4
Böckingen	1	- (2)	-	1 (-)	-	-	5 (12)
	2	- (4,4)	-	-	-	-	Ø 24,0 (22,9)
	3	-	-	-	-	-	6,5 - 49,3
Frankenbach	1	2 (3)	- (2)	-	-	-	1 (-)
	2	Ø 3,2 (2,9)	- (3,0)	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Horkheim	1	2 (3)	-	-	-	-	- (2)
	2	Ø 3,8 (3,9)	-	-	-	-	- (8,6)
	3	-	-	-	-	-	-
Kirchhausen	1	6 (3)	1 (2)	- (1)	2 (2)	-	3 (1)
	2	Ø 2,5 (2,8)	- (3,2)	-	Ø 0,9 (1,2)	-	Ø 5,9 (-)
	3	2,1 - 3,4	-	-	-	-	5,2 - 7,2
Klingenberg	1	- (2)	-	-	-	1 (-)	2 (-)
	2	- (3,8)	-	-	-	-	Ø 12,5 (-)
	3	-	-	-	-	-	-
Neckargartach	1	3 (2)	-	3 (-)	- (1)	-	3 (5)
	2	Ø 3,3 (3,9)	-	Ø 3,6 (-)	-	-	Ø 9,5 (8,5)
	3	-	-	-	-	-	-
Sontheim	1	-	- (1)	-	-	-	6 (9)
	2	-	-	-	-	-	Ø 20,8 (20,0)
	3	-	-	-	-	-	17,3 - 26,9

3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

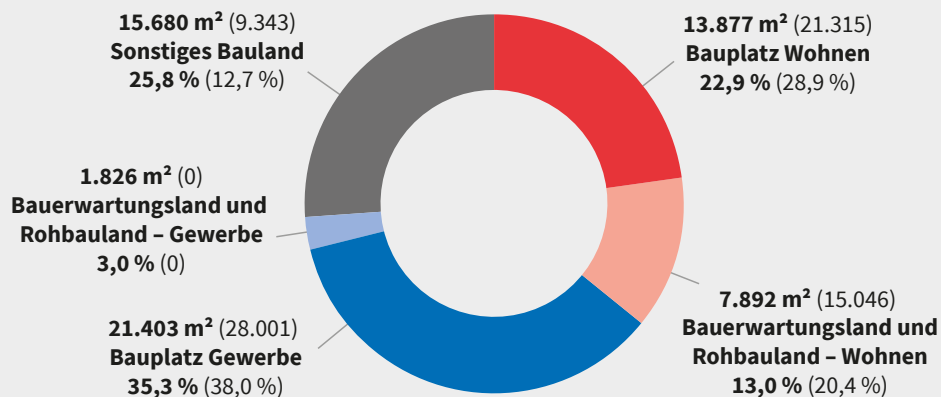
Kaufverträge: 37

(71)



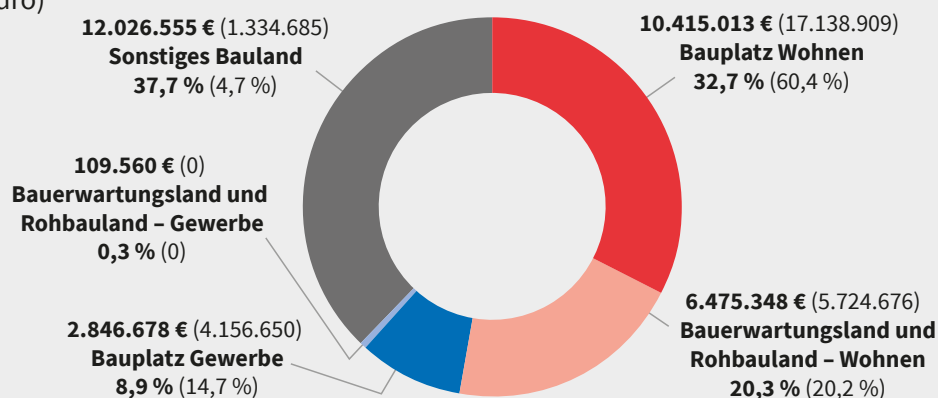
Fläche: 60.678 m²

(73.705 m²)



Umsatz: 31.873.154 Euro

(28.354.920 Euro)



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

3

Die nachstehenden Preise wurden aus 28 (Vorjahr 57) 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 oder Rettungsgrabungen von Bodendenkmälern an.

Von den 17 (Vorjahr 28) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 3 (3) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. 2 (5) Bauplätze wurden durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ gefördert. Von den 4 (2) gewerblichen Bauplätzen wurden 3 (0) von der Stadt verkauft.

2021	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	6 (4)	-	-	1 (1)	-	-
	2	Ø 920 (853)	-	-	- (-)	-	-
	3	571 - 1225	-	-	-	-	-
Biberach	1	1 (-)	2 (-)	-	-	-	-
	2	- (-)	Ø 455 (-)	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Böckingen	1	4 (3)	-	1 (1)	-	-	-
	2	Ø 414 (382)	-	-	-	-	-
	3	273 - 563	-	-	-	-	-
Frankenbach	1	- (5)	-	-	-	-	-
	2	- (659)	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Horkheim	1	1 (-)	-	-	-	-	-
	2	- (-)	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Kirchhausen	1	2 (3)	- (1)	-	2 (-)	-	-
	2	Ø 451 (319)	-	-	Ø 79 (-)	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Klingenberg	1	- (1)	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Neckargartach	1	2 (12)	1 (-)	-	1 (1)	-	-
	2	Ø 749 (546)	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Sontheim	1	1 (-)	3 (19)	-	-	-	-
	2	-	Ø 676 (561)	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-

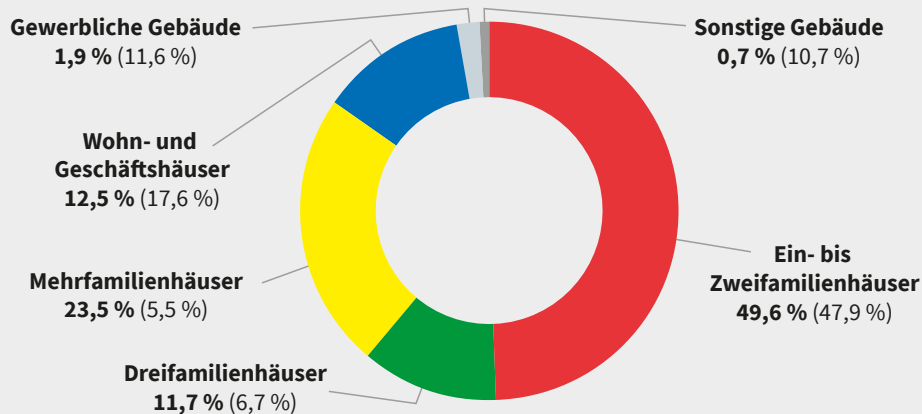
4 Entwicklung bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte)

4.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

Gebäudeart (Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl der Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Ein- bis Zweifamilienhaus	300 (327)	148.077.659,- (167.751.107,-)	226.780,- (184.254,-)
Dreifamilienhaus	60 (46)	35.063.390,- (23.561.500,-)	22.908,- (19.947,-)
Mehrfamilienhaus (ab 4 Wohnungen)	35 (22)	70.206.788,- (19.264.000,-)	20.078,- (11.030,-)
Wohn- / Geschäftshaus	31 (40)	37.424.768,- (61.611.726,-)	22.984,- (48.489,-)
Gewerbliche Gebäude	7 (18)	5.790.204,- (40.812.750,-)	9.939,- (90.446,-)
Sonstige Gebäude	7 (9)	2.076.500,- (37.426.498,-)	4.073,- (15.115,-)
Gesamt	440 (462)	298.639.309,- (350.427.581,-)	306.762,- (369.281,-)

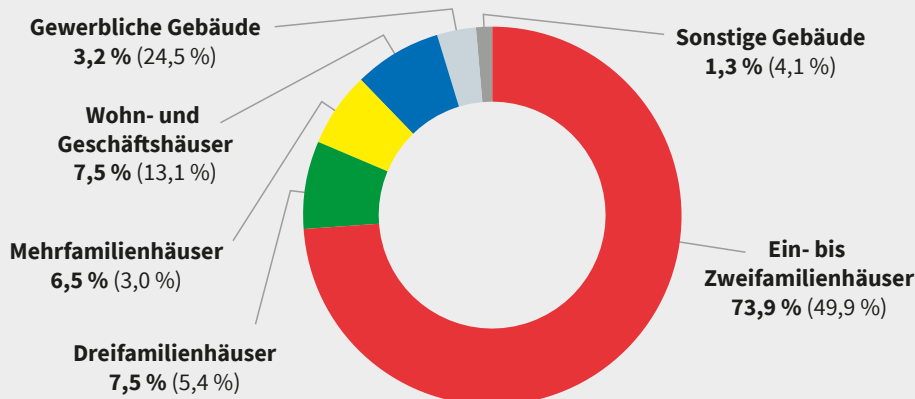
Umsatz: 298,639 Mio. Euro

(350,427 Mio. Euro)



Fläche: 306.762 m²

(369.281 m²)



4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

4.2.1 Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

4

1 – 3 Familienhaus (Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl der Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt gesamt	105 (142)	68.334.272,- (97.987.350,-)	50.112 (84.839)

davon:

Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	- (-)	- (-)	- (-)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	80 (118)	51.248.882,- (83.493.350,-)	40.627 (75.294)
Dreifamilienhaus gebraucht und Neubau	25 (24)	17.085.390,- (14.494.000,-)	9.485 (9.545)

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl der Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Stadtteile gesamt	255 (231)	114.806.777,- (93.325.257,-)	199.576 (119.362)

davon:

Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	2 (3)	1.226.930,- (1.622.220,-)	310 (470)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	218 (206)	95.601.847,- (82.635.537,-)	185.843 (108.490)
Dreifamilienhaus gebraucht	35 (22)	17.978.000,- (9.067.500,-)	13.423 (10.402)

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]
2002	348.233,-	35	651	166	2.085,-
2003	342.455,-	48	716	176	1.903,-
2004	364.500,-	22	694	162	2.193,-
2005	331.473,-	37	699	177	1.863,-
2006	378.243,-	30	718	172	2.211,-
2007	408.985,-	34	707	194	2.134,-
2008	315.305,-	41	691	186	1.752,-
2009	305.859,-	32	600	160	1.912,-
2010	408.875,-	44	716	208	1.851,-
2011	394.690,-	36	766	185	2.113,-
2012	365.065,-	31	611	175	2.118,-
2013	414.629,-	35	623	172	2.347,-
2014	375.500,-	28	647	175	2.201,-
2015	494.478,-	23	615	182	2.697,-
2016	524.950,-	30	642	184	2.810,-
2017	616.556,-	18	690	191	3.168,-
2018	699.706,-	17	647	189	3.632,-
2019	640.653,-	36	582	169	3.638,-
2020	730.286,-	39	600	176	4.194,-
2021	910.727,-	22	528	195	4.582,-

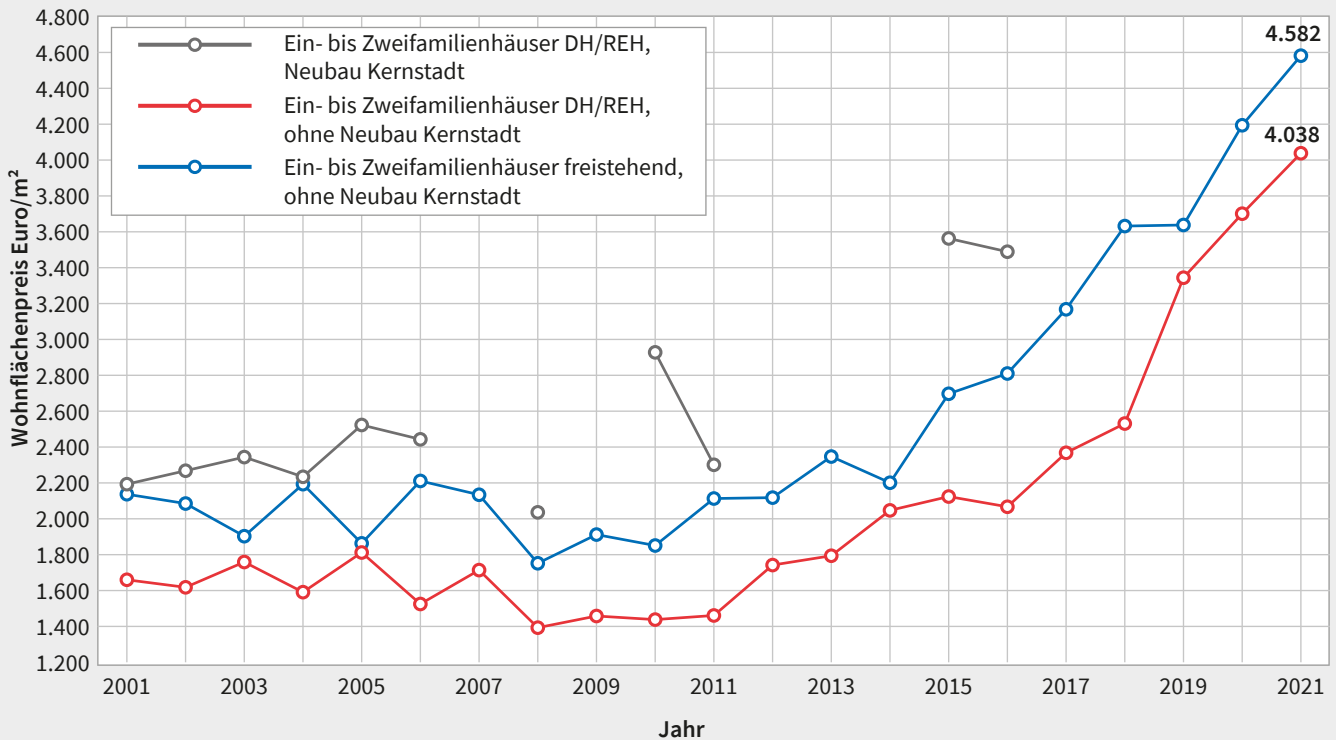
Kernstadt Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reiheneckhaus					
Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2002	203.944,-	20	341	126	1.618,-
2003	197.544,-	25	288	113	1.759,-
2004	179.586,-	21	302	115	1.591,-
2005	240.054,-	24	363	132	1.812,-
2006	192.444,-	18	357	128	1.525,-
2007	220.375,-	16	356	130	1.714,-
2008	186.083,-	24	324	128	1.393,-
2009	161.956,-	40	272	113	1.458,-
2010	179.481,-	26	284	129	1.438,-
2011	188.756,-	37	273	129	1.461,-
2012	223.919,-	31	337	129	1.742,-
2013	234.596,-	25	343	131	1.794,-
2014	258.185,-	27	301	128	2.047,-
2015	288.563,-	24	287	134	2.124,-
2016	267.875,-	28	294	127	2.067,-
2017	316.667,-	18	338	131	2.368,-
2018	331.739,-	23	327	128	2.531,-
2019	406.300,-	20	364	123	3.344,-
2020	485.870,-	28	312	135	3.701,-
2021	499.877,-	18	295	124	4.038,-

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 2020 unbereinigter ein Preisanstieg des Wohnflächenpreises von 9% zu verzeichnen.

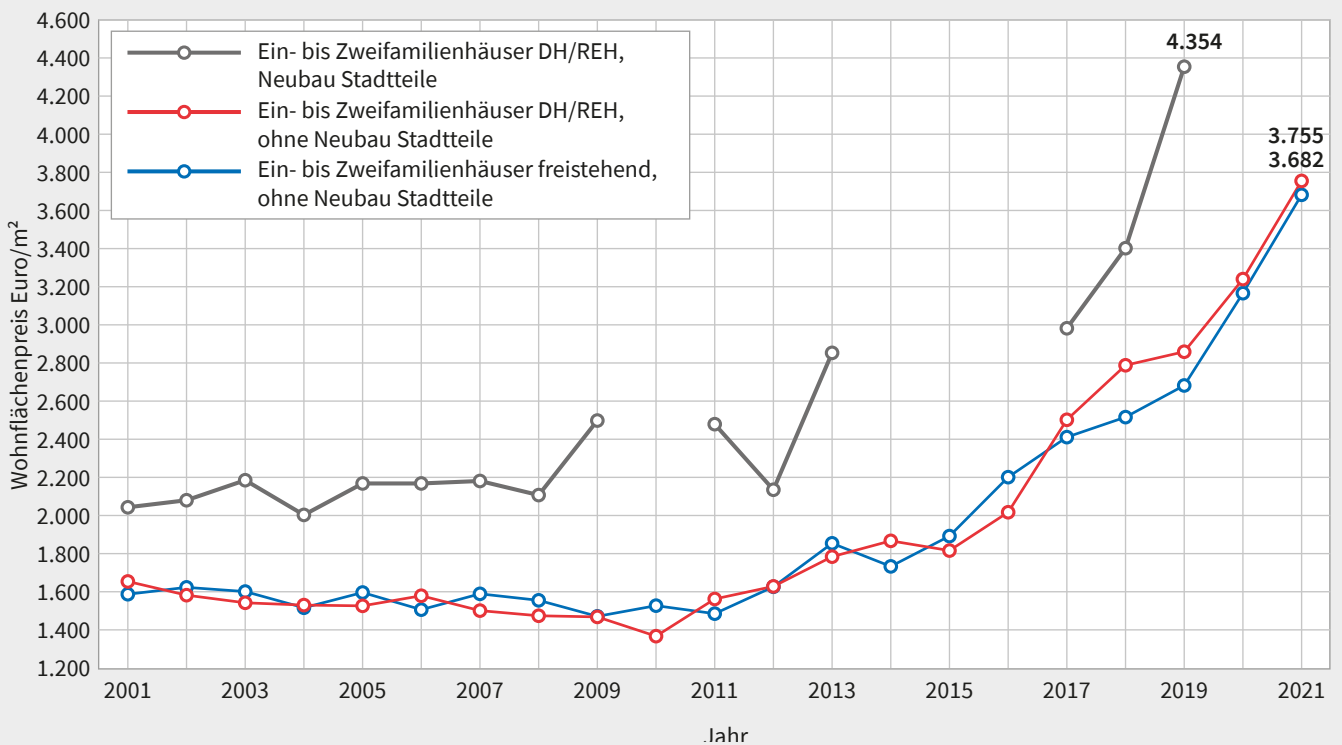
Unter Berücksichtigung der Veränderungen von LAZ, Grundstücksgröße und Wohnfläche und Anteil der Verkäufe im Heilbronner Osten ist ein Preisanstieg von 2020 auf 2021 von ca. 14% festzustellen.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern liegt zwischen 2020 und 2021 ebenfalls ein unbereinigter Preisanstieg des Wohnflächenpreises von etwa 9% vor. Berücksichtigt man hier ebenfalls die Verschlechterung der LAZ von 2,3 Punkten, aber auch die Veränderungen der Grundstücksfläche und der Wohnfläche, so lässt sich hier ein Anstieg des Wohnflächenpreises von ca. 12% verzeichnen.

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 2020 und 2021 unbereinigt ein Preisanstieg des Wohnflächenpreises von

etwa 16% zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des Unterschieds in der LAZ, Grundstücksgröße, Wohnfläche und Anteil der Verkäufe in den äußeren bzw. inneren Stadtteilen ergibt sich ein Preisanstieg von ca. 15%.

Der Preisanstieg von 16% bei den Wohnflächenpreisen der Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften zwischen 2020 und 2021 erhöht sich unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren auf 17%.

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]
2002	188.341,-	56	466	119	1.623,-
2003	205.035,-	59	630	133	1.601,-
2004	195.279,-	48	474	133	1.516,-
2005	210.569,-	72	469	136	1.596,-
2006	202.756,-	45	491	140	1.506,-
2007	204.097,-	62	546	131	1.589,-
2008	204.907,-	61	542	135	1.555,-
2009	208.206,-	58	465	145	1.471,-
2010	207.413,-	47	469	136	1.527,-
2011	197.750,-	66	569	136	1.485,-
2012	225.831,-	72	527	136	1.626,-
2013	260.239,-	69	577	143	1.854,-
2014	251.434,-	61	518	145	1.733,-
2015	254.525,-	59	466	134	1.892,-
2016	323.620,-	54	488	149	2.201,-
2017	340.021,-	72	556	146	2.411,-
2018	377.884,-	70	526	153	2.516,-
2019	384.439,-	66	476	146	2.682,-
2020	473.191,-	76	568	153	3.166,-
2021	535.382,-	68	547	154	3.682,-

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

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2002	181.736,-	61	318	114	1.582,-
2003	157.922,-	52	308	103	1.542,-
2004	170.396,-	70	313	111	1.530,-
2005	163.132,-	56	282	108	1.526,-
2006	173.019,-	49	284	110	1.579,-
2007	177.754,-	50	322	118	1.501,-
2008	170.231,-	52	298	116	1.474,-
2009	173.946,-	56	343	116	1.468,-
2010	154.255,-	53	299	112	1.367,-
2011	177.240,-	66	314	114	1.562,-
2012	190.307,-	68	318	117	1.628,-
2013	194.466,-	68	302	115	1.724,-
2014	214.972,-	54	298	116	1.867,-
2015	208.657,-	54	326	116	1.816,-
2016	225.143,-	35	260	110	2.017,-
2017	291.721,-	52	319	118	2.502,-
2018	316.367,-	60	310	114	2.788,-
2019	341.053,-	47	306	122	2.859,-
2020	390.565,-	54	287	122	3.240,-
2021	446.879,-	44	301	121	3.755,-

4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

Ausgewählt wurde der Typ **Doppel- oder Reihenhause (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					

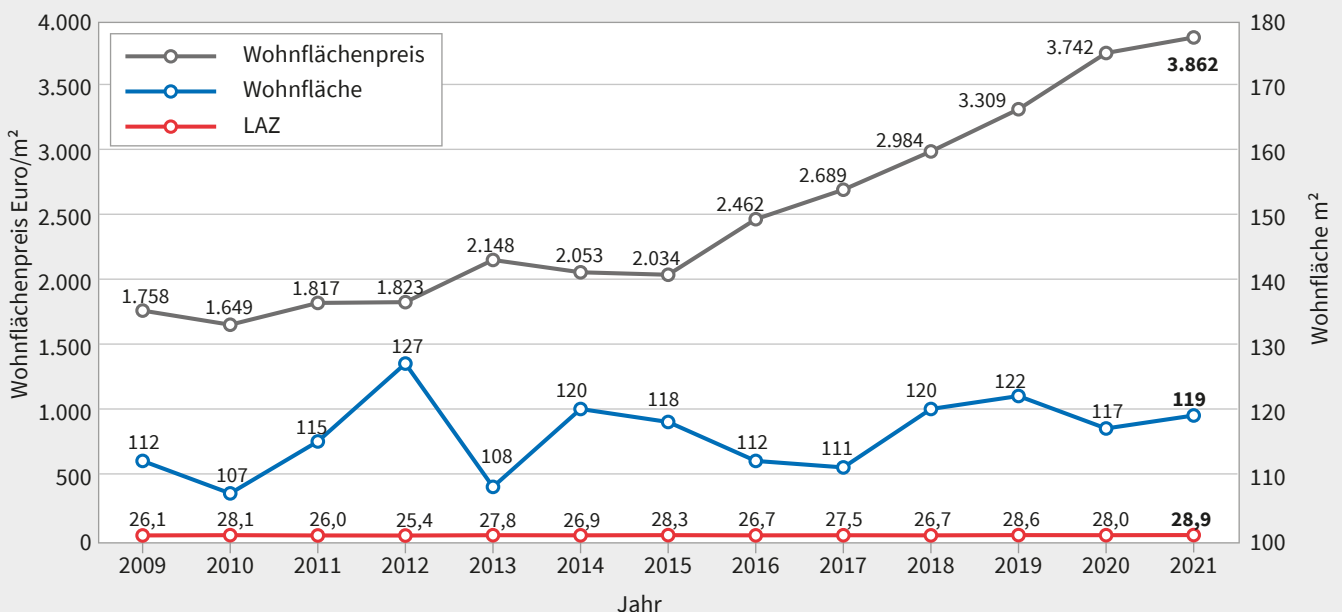
* **innere** Stadtteile = Böckingen, Sontheim, Horkheim, Neckargartach, Frankenbach

Durchschnittliche Wohnflächenpreise

Der Durchschnittswert ist bei leicht schlechterer LAZ-Zahl und leicht gestiegener durchschnittlicher Wohnfläche etwas gestiegen. Es ergibt sich eine Preissteigerung von ca. 3% im Vergleich zum Vorjahr. Eine verlässliche Aussage über die Preisentwicklung ist 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. 2–8, 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 [Euro]
		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]	Anzahl Verkäufe
1935 – 1954	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, Holzbalkendecke, ausgebautes Satteldach	28 Kernstadt	35 tw. Garage/ Carport	38	34	320	119	3.641,-	$\frac{432.000,-}{3}$
1962 – 1971	tw. massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	17 Kernstadt	28 1-3 Garagen	28	26	538	160	5.047,-	$\frac{806.000,-}{3}$
1971 – 1987	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz oder Natursteinfassade, ausgebautes Satteldach	14 Kernstadt	24 1-2 Garagen	28	22	530	246	5.524,-	$\frac{1.310.000,-}{4}$

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

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

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

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
1905 - 1928	tw. massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, Holzbalkendecke, ausgebautes Sattel- / Mansardendach	34 innere Stadtteile	34 tw. Garage	34	34	330	111	3.843,-	$\frac{419.000,-}{5}$
1933 - 1938	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. ausgebautes Sattel- / Walmdach	27 innere Stadtteile	36 tw. Garage	36	33	624	111	4.345,-	$\frac{486.000,-}{6}$
1951 - 1969	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	29 innere Stadtteile	32 1-2 Garagen	31	29	446	123	3.963,-	$\frac{483.000,-}{8}$
1970 - 1986	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach, tw. Einliegerwohnung	23 innere Stadtteile	26 1-2 Garagen	28	26	520	219	3.174,-	$\frac{671.000,-}{8}$
1953 - 1961	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach	29 äußere Stadtteile	37 tw. Garage	35	34	864	113	3.372,-	$\frac{380.000,-}{3}$
1972 - 1976	tw. massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach oder Flachdach	27 äußere Stadtteile	26 tw. Garage	29	27	642	142	3.854,-	$\frac{530.000,-}{4}$
1981 - 1984	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	25 äußere Stadtteile	27 0-3 Garagen	25	26	702	162	4.227,-	$\frac{662.000,-}{3}$

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus									
Baujahr	Bauart	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]	Richtpreis [Euro]
									Anzahl Verkäufe
1956 – 1983 (Reihenend-, Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, tw. ausge- bautes Satteldach	29 Kernstadt	34 tw. 1 Garage	33	32	302	117	3.861,-	448.000,- 7
2003 – 2011 (Reihenend-, Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putz, ausgebautes Sattel- / Pultdach	18 Kernstadt	23 tw. 1 Garage / Carport	18	20	344	151	5580,-	839.000,- 3
1862 - 1901 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	tw. Fachwerkgeb., gem. Mittelwand, 1-2-geschoss., ver- putzt, tw. ausge- bautes Satteldach	36 innere Stadtteile	40 keine Garage	40	39	121	89	2.607,-	230.000,- 4
1926 - 1950 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	30 innere Stadtteile	40 tw. 1 Garage	40	37	481	86	3.599,-	307.000,- 4
1961-1969 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	tw. massive Bauwei- se, 1-2-geschossig, verputzt, ausge- bautes Satteldach	24 innere Stadtteile	31 1 Garage	31	28	369	142	3.621,-	507.000,- 6
1970-1986 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach / Flach- dach	23 innere Stadtteile	31 tw. 1 Garage	33	29	418	139	3.887,-	516.000,- 8
1990-2002 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putzt, ausgebautes Sattel- / Pultdach	27 innere Stadtteile	25 1 Garage / Stellplatz	27	26	258	125	4.475,-	555.000,- 3

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus										
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis	
		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]	[Euro]	Anzahl Verkäufe
1961-1967 Reihenmittel- haus	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putz, tw. ausge- bautes Satteldach	27 innere Stadtteile	32 tw. 1 Garage	31	30	216	117	3.329,-	385.000,- 7	
1971-1991 Reihenmittel- haus	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putz, ausgebautes Sattel-/Pulldach	27 innere Stadtteile	28 1 Garage / Stellplatz	26	27	200	129	3.626,-	457.000,- 6	
2000-2005 Reihenmittel- haus	massive Bauweise, 2-3-geschossig, Edelputz, ausgebau- tes Sattel-/Pulldach	31 innere Stadtteile	23 1 Stellplatz oder 1 Carport + tw. 1 Garage	22	25	157	121	4.357,-	518.000,- 2	
1910-1953 (Doppel- haushälfte/ Reihenend- haus)	tw. Fachwerkgeb., 1-2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebau- tes Satteldach	41 äußere Stadtteile	33 tw. 1 Garage	37	37	275	92	3.257,-	303.000,- 3	
1965-1986 (Doppel- haushälfte/ Reihen- endhaus/ Reihenmittel- haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebau- tes Sattel-/Pulldach	25 äußere Stadtteile	30 1 Garage	30	28	276	112	3.611,-	399.000,- 11	
1988 - 2008 (Reihen- endhaus/ Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgeb. Satteldach,	23 äußere Stadtteile	23 1 Garage	18	21	255	118	4.543,-	535.000,- 4	

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Zweifamilienhaus									
Baujahr	Bauart	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]	Richtpreis [Euro]
									Anzahl Verkäufe
1939 – 1959 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edel- putz, tw. ausgebaut- es Sattel- / Pultdach	16 Kernstadt	28 1-2 Garagen	30	25	640	189	3.922,-	$\frac{741.000,-}{3}$
1893 – 1926 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, Holzbalkendecke, 2-geschossig, aus- gebautes Satteldach	36 innere Stadtteile	40 keine Garage	40	36	169	104	2.863,-	$\frac{298.000,-}{2}$
1929 – 1953 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. ausgebaut- es Satteldach	27 innere Stadtteile	30 1-2 Garagen	31	30	334	152	3.306,-	$\frac{496.000,-}{4}$
1956 – 1978 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebaut- es Satteldach	23 innere Stadtteile	31 tw. 1 Garage	33	29	540	176	3.678,-	$\frac{630.000,-}{6}$
1962 – 1977	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	25 innere Stadtteile	23 tw. 1 Garage	23	23	640	281	2.931,-	$\frac{803.000,-}{2}$
1946 – 1956 (Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	28 innere Stadtteile	33 1-2 Garagen	33	32	330	154	2.528,-	$\frac{391.000,-}{3}$
1953 – 1987 (freistehen- des Haus/ Doppelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, ausgebaut- es Satteldach	31 äußere Stadtteile	30 1-2 Garagen	30	30	781	157	3.243,-	$\frac{504.000,-}{4}$

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	
1909 – 1953 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 2-3 geschossig, ver- putzt, ausgebautes Sattel- / Walmdach	40 Kernstadt	32 tw. 1-3 Garagen	32	35	354	225	2.965,-	$\frac{634.000,-}{5}$	
1938 – 1968 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 2-geschossig, Edel- putz, ausgebautes Satteldach	22 Kernstadt	35 1-2 Garagen	35	31	559	215	3.447,-	$\frac{733.000,-}{3}$	
1892 – 1953 (Doppel- haushälfte Reihenmittel- haus)	tw. Fachwerkgeb. 2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	36 Kernstadt	36 tw. 1-3 Garagen	36	35	210	189	2.990,-	$\frac{540.000,-}{9}$	
1899 – 1936 (freistehen- des Haus)	tw. Fachwerkgeb. 2-3-geschossig, tw. ausgebautes Sattel- / Walmdach	34 innere Stadtteile	35 tw. 1-2 Garagen	33	34	304	210	2.300,-	$\frac{484.000,-}{7}$	
1951 – 1981 (freistehen- des Haus/ Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise 1-3-geschossig, tw. Edelputz, ausgebau- tes Satteldach	29 innere Stadtteile	31 tw. 1-3 Garagen	32	31	495	203	2.947,-	$\frac{584.000,-}{9}$	

4.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen

Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt	24 (12)	63.626.367,- (11.241.000,-)	13.430,- (5.478,-)
Stadtteile	11 (10)	6.580.421,- (8.023.000,-)	6.648,- (5.552,-)
Stadtkreis gesamt	35 (22)	70.206.788,- (19.264.000,-)	20.078,- (11.030,-)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser

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

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]
1901 - 1956 ca. 15 % der Wohnungen mit Garage, ca. 38 % der Wohnungen mit Stellplatz	27 Kernstadt	32	30	29	3	4 – 5 242 – 459 Ø 341	2716,- bis 3.306,-	2.786,-
1946 - 1952 ca. 24 % der Wohnungen mit Garage, ca. 12 % der Wohnungen mit Stellplatz	48 Kernstadt	41	41	44	4	4 - 5 174 - 390 Ø 255	1.331,- bis 2.356,-	2.057,-
1960 - 1965 ca. 45 % der Wohnungen mit Garage, ca. 25 % Wohnungen mit Stellplatz	31 Kernstadt	35	36	34	4	4 – 7 258 – 486 Ø 350	2.263,- bis 2.907,-	2.582,-
1931 - 1971 ca. 35 % der Wohnungen mit Garage, ca. 15 % der Wohnungen mit Stellplatz	29 innere Stadtteile	31	34	31	4	4 - 6 252 - 349 Ø 305	1.962,- bis 2.443,-	2.263,-

Die Wohnflächenpreise sind überwiegend von der Lage, Ausstattung, Zustand, der Wohnfläche, aber auch von der Grundstücksfläche und der Stadtteillage 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	23 (25)	26.499.768,- (52.253.226,-)	13.148 (37.029)
Stadtteile	8 (15)	10.925.000,- (9.358.500,-)	9.836 (11.460)
Stadtkreis gesamt	31 (40)	37.424.768,- (61.611.726,-)	22.984 (48.489)

4.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Anzahl, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

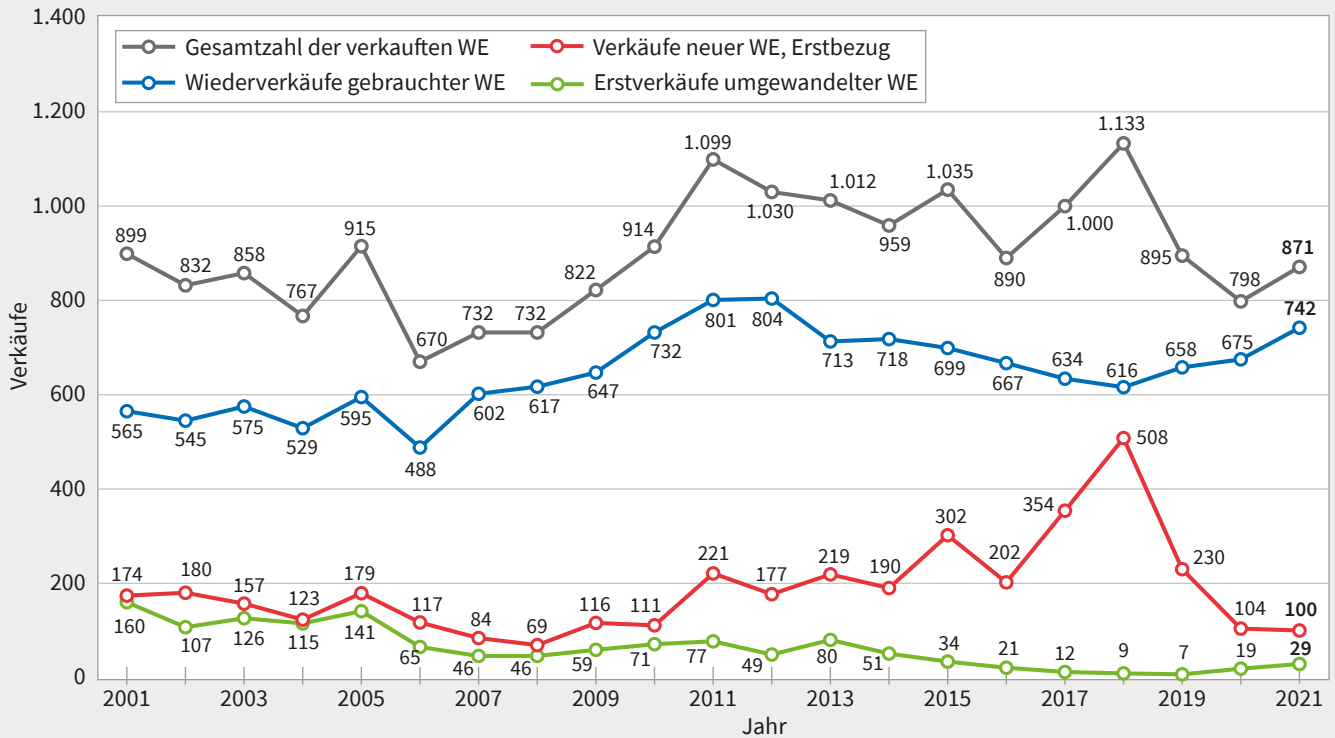
(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Verträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt	3 (8)	3.905.000,- (22.843.750,-)	4.991 (46.218)
Stadtteile	4 (10)	1.885.204,- (17.969.000,-)	4.948 (44.228)
Stadtkreis gesamt	7 (18)	5.790.204,- (40.812.750,-)	9.939 (90.446)

5 Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

5

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

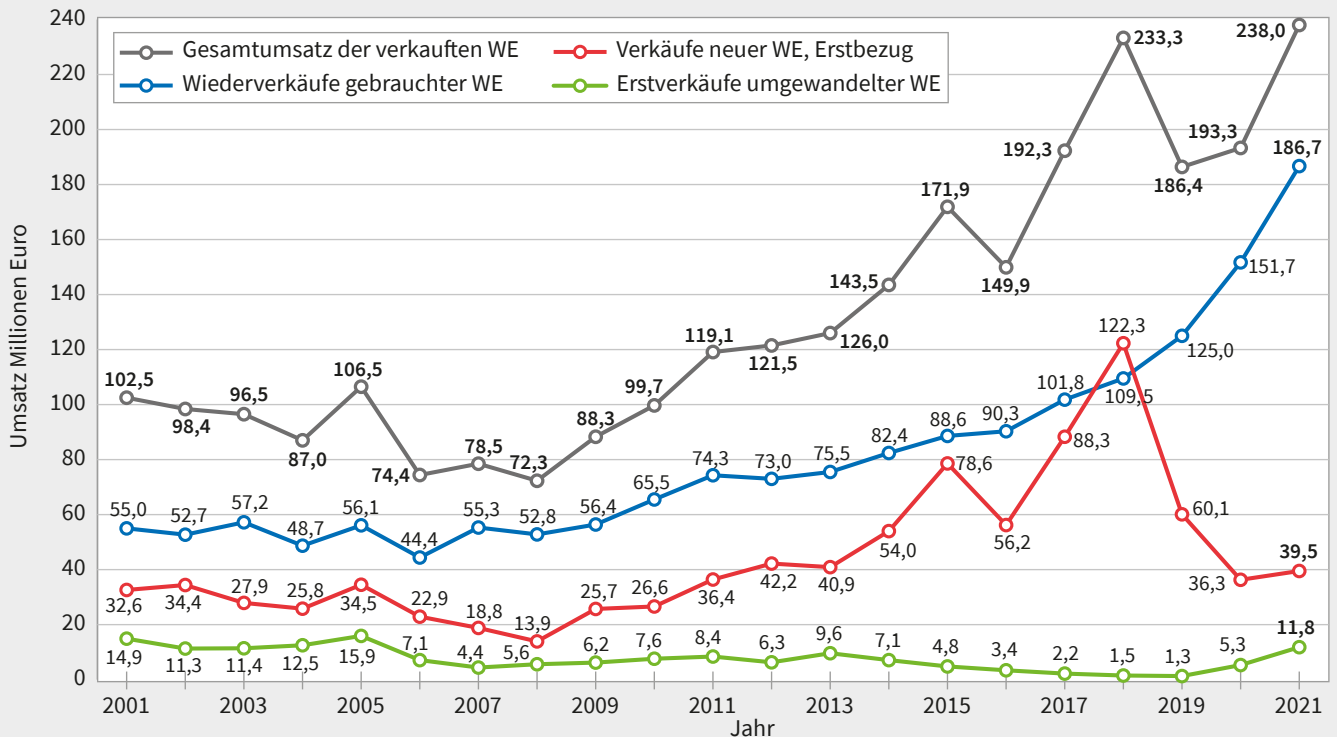


Im Jahr 2021 wurden in den 849 Verträgen 871 Wohnungen verkauft (Vorjahr 798). Dies entspricht einem Anstieg von ca. 9% im Vergleich zum Vorjahr, welcher auf den Anstieg der Verkaufszahlen bei Wiederverkäufen gebrauchter Wohnungen zurückzuführen ist. Die Verkaufszahlen bei Neubauwohnungen stagnieren im Vergleich zum Vorjahr. Erstverkäufe von umgewandelten Wohnungen spielen insgesamt eine untergeordnete Rolle. Deren Verkaufszahlen haben relativ betrachtet im Jahr 2021 im Vergleich zu den Vorjahren stark angezogen und liegen bei 29 (Vorjahr 19).

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

5

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



Bei den Umsätzen ist mit 238,0 Mio. Euro ein neuer Rekord zu verzeichnen. Bisheriger Rekord lag bei 233,3 Mio. Euro im Jahr 2018. Zwischen 2020 und 2021 ist ein Anstieg um 23% festzustellen. Dies ist auf den Anstieg der Umsätze mit Wiederverkäufen gebrauchter Wohnungen um 23% zurückzuführen (2020: 151,7 Mio. €, 2021: 186,7 Mio. €). Die Umsätze mit neuen Wohnungen sowie mit Erstverkäufen umgewandelter Wohnungen nahmen ebenfalls zu.

5.2 Teileigentum

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

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

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	1964 – 1975 (1955 – 1994)	51 – 148 (40 – 1.044)	Kernstadt (Kernstadt)	6 (6)	2.581 (2.329)	1.318 – 3.910 (1.273 – 3.200)
	1975 – 1996 (1904 – 1991)	71 – 190 (64 – 133)	Stadtteile (Stadtteile)	3 (4)	2.579 (1.916)	- (1.231 – 3.438)
Laden	1993 – 2011 (1949 – 1970)	58 – 197 (95 – 255)	Kernstadt (Kernstadt)	3 (4)	2.306 (1.489)	- (1.042 – 2.157)
	1972 – 1998 (1984 – 1990)	82 – 126 (36 – 133)	Stadtteile (Stadtteile)	2 (2)	1.869 (1.752)	- -
Gaststätte	- (1894 – 1950)	- (66 – 206)	- (Kernstadt)	- (3)	- (1.287)	- (-)

Kernstadt Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	gebraucht Baujahr 1982 – 2016 (Baujahr 1950 – 2008)	Neubau
Zahl der geeigneten Verkäufe	4 (4)	- (8)
durchschnittlicher Preis [Euro]	17.625 (12.600) ¹⁾	- (28.675) ²⁾
Spanne [Euro]	14.500 – 23.500 (5.000 – 16.500)	- (21.000 – 38.000) ²⁾

¹⁾ inkl. 1 Doppelparkplatz

²⁾ inkl. Kombiliftanlage u. 1 Doppelparkplatz

Stadtteile Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	gebraucht Baujahr 1975 - 1987 (Baujahr 1975 – 1992)	Neubau
Zahl der geeigneten Verkäufe	2 (3)	1 (-)
durchschnittlicher Preis [Euro]	9.500 (10.889)	- (-)
Spanne [Euro]	- (-)	- (-)

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.

Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurde 2021 ein Kaufvertrag als Teileigentum registriert.

Im Vorjahr wurden zwei Kaufverträge unterzeichnet. Diese befanden sich beide auf dem gleichen Grundstück in der Kernstadt. Der Durchschnittspreis lag bei 8.000 €.

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

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 31.12.2020. Entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl: Ermittlung nach BauNVO 1977), der Lage, der Größe und des Zuschnitts des einzelnen Grundstücks entstanden durch Zu- oder Abschläge individuelle, auf das einzelne zu bewertende Grundstück bezogene Bodenwerte.

Angesetzte Normalherstellungskosten

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

teilweise abweichend von Anlage 3 der Sachwertrichtlinie
(siehe Anlage 1)

Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

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

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

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

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

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 3)

Definition der Gebäudeausstattung

(siehe Anlage 2)

Definition des Gebäudezustandes

(siehe Anlage 4)

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.

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

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.

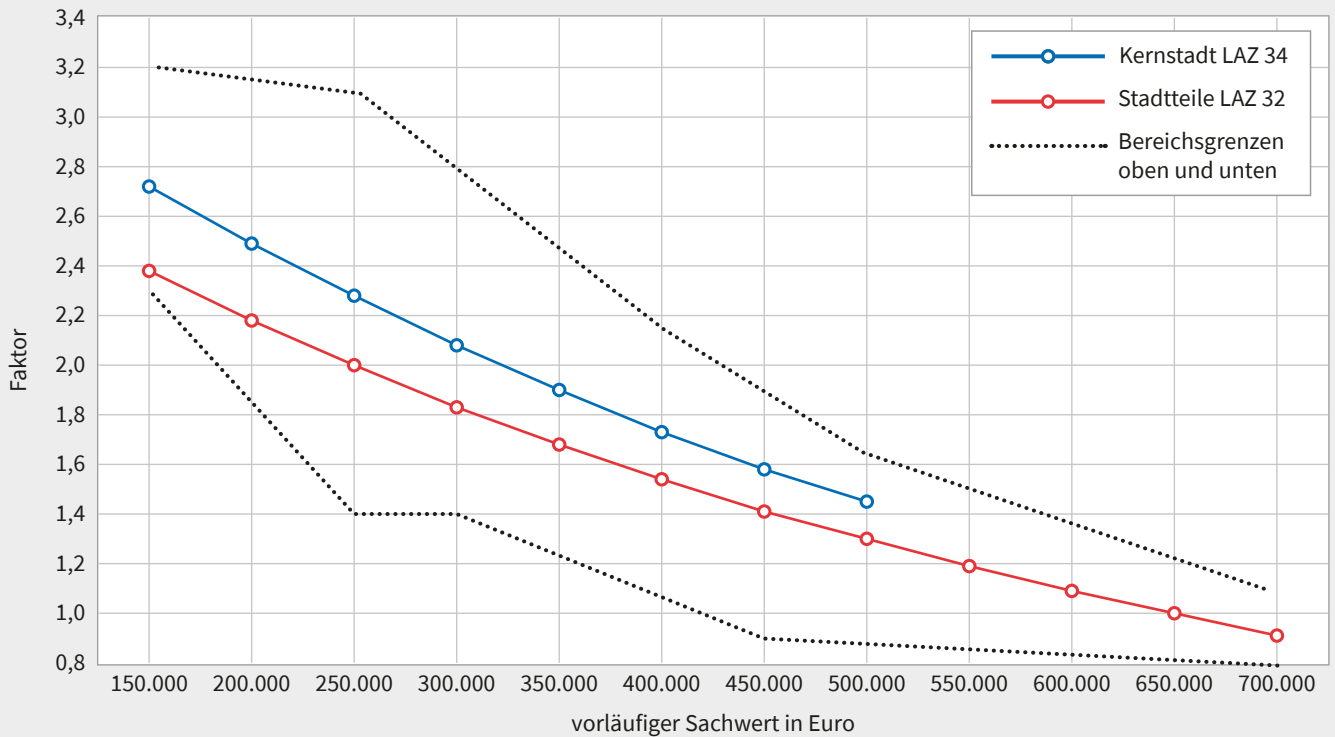
Die eingezeichnete Faktorenkurve entstand aus der optischen Ausgleichung der Einzelfaktoren. Um die Streuung der Faktoren zu verdeutlichen, sind auch zusätzlich die obere und die untere Bereichsgrenze der errechneten Faktoren dargestellt.

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

6.2.2 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser

Faktoren für Dreifamilienhäuser

6

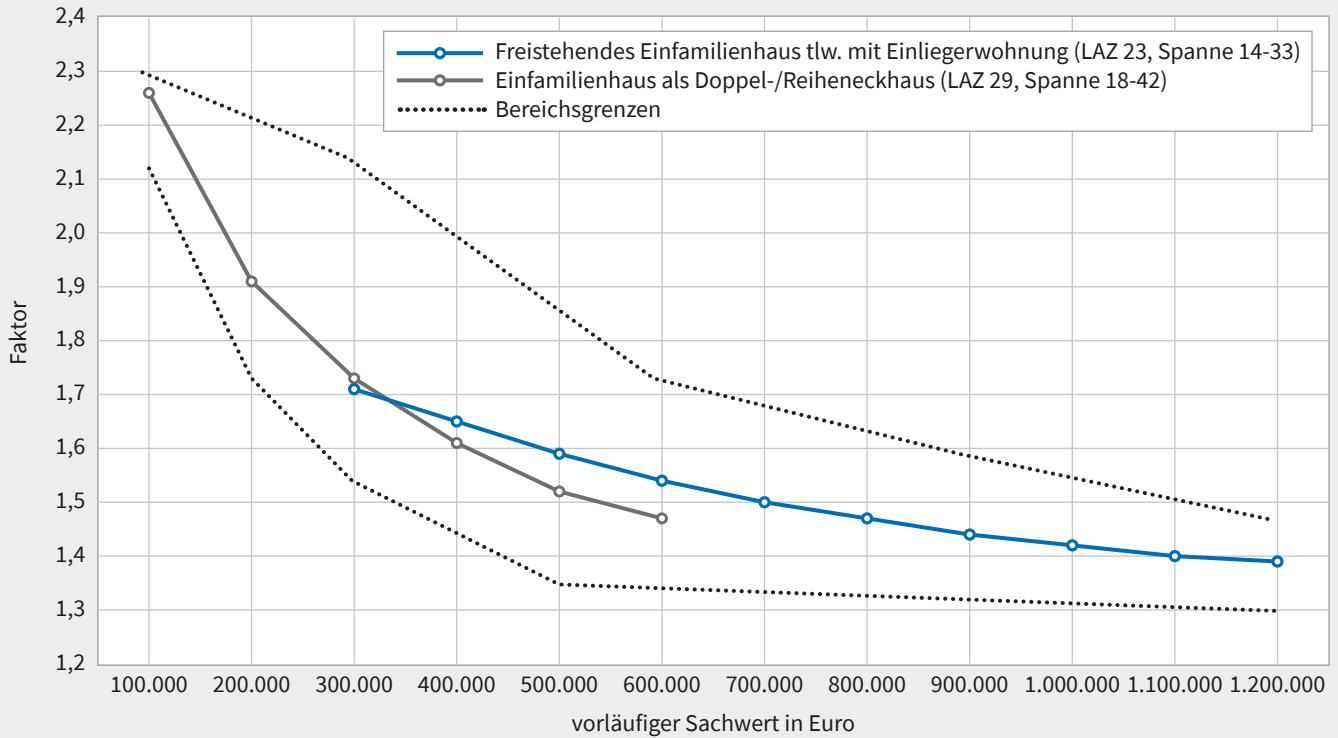


Genau wie im Vorjahr lassen sich Unterschiede zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen feststellen. Die Faktorenkurve der Stadtteile verläuft bei Objekten mit niedrigem vorläufigem Sachwert (ca. 150.000 €) etwa 0,3 Punkte unterhalb der Faktorenkurve der Kernstadt. Bei steigendem vorläufigem Sachwert nähern sich die Kurven aneinander an. So beträgt der Unterschied zwischen den beiden Faktorenkurven bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000 € nur noch ca. 0,15 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 2, 3 und 4) 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.

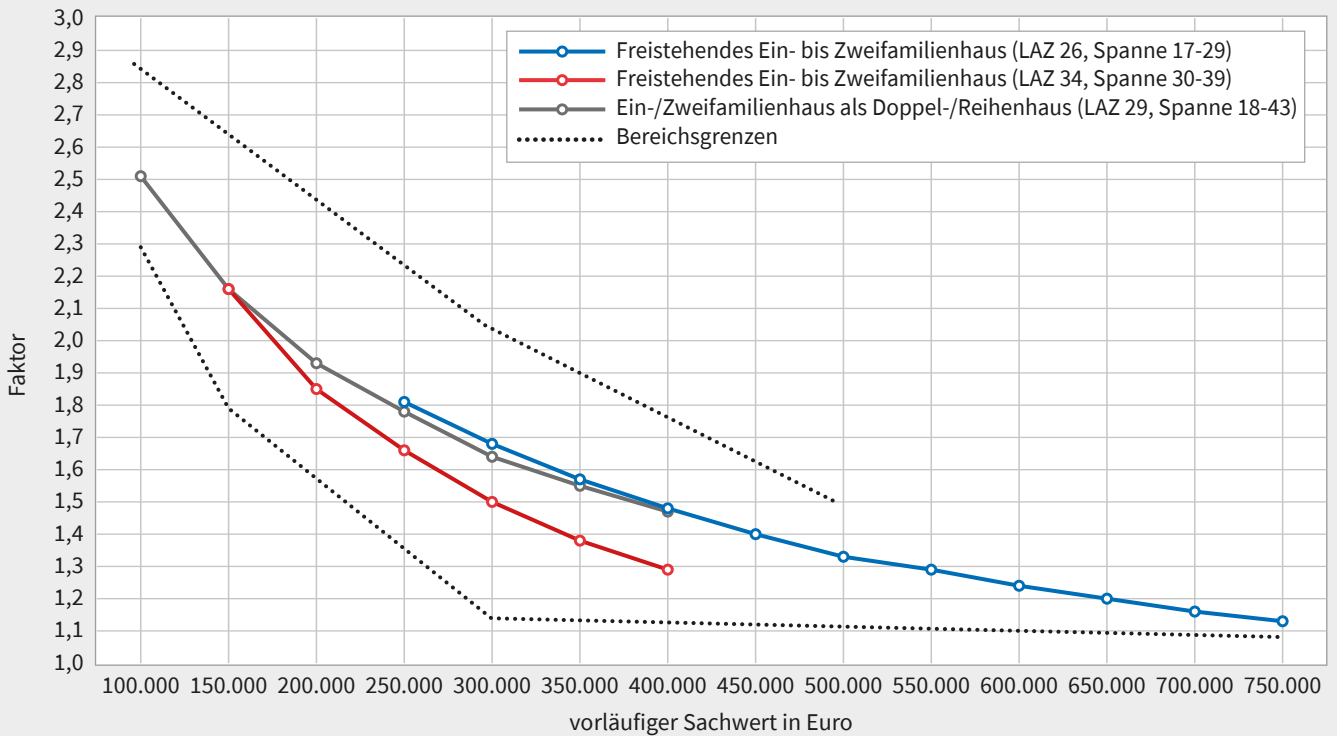
Kernstadt

Es erfolgt eine Aufteilung in Faktorkurven für freistehende Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnung und Einfamilienhäuser als Doppel- oder Reihenendhaus. Unterteilungen in weitere Faktorkurven anhand der LAZ-Zahl ließen sich aus den zugrundeliegenden Daten nicht ableiten. Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser können nicht abgeleitet werden, da zu wenige geeignete Kauffälle vorliegen. Die wenigen geeigneten Kauffälle fügen sich, im Gegensatz zu den Kauffällen in den Stadtteilen, nicht in die Faktorkurven der entsprechenden Einfamilienhäuser ein.

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 Faktorkurven für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer durchschnittlichen LAZ von 26, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer durchschnittlichen LAZ von 34 und Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser. Eine separate Ausweisung der Zweifamilienhäuser erfolgt nicht, da diese sich entsprechend den zugehörigen Einfamilienhäusern verhalten.

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 2 bis 4), Wohnfläche (WOFL), Grundstücksfläche (Grdstfl.), das Datum und die Ortsteillage.

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 2021 auch die Käufe aus dem Jahr 2020 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 2021 (Vorjahr)	Anzahl Kauffälle	Ausreißer	Stichproben- umfang	angepasstes Bestimmtheitsmaß	Variationskoeffizient nach Regressionsanalyse
DH/RH	101 (110)	3 (2)	98 (108)	0,66 (0,55)	0,13 (0,16)
Freistehend	174 (107)	0 (6)	174 (101)	0,62 (0,71)	0,16 (0,14)

Jahr 2021 (Vorjahr)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	bezogen auf folgende Werte der Einflussgrößen			
		LAZ-Zahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Stadtteil ggf. Datum
DH/RH	3.781,- (3.145,-)	29,1 (27,5)	118 (130)	295 (265)	innere Stadtteile Mitte 2021
Freistehend	3.854,- (3.200,-)	28,3 (30)	161 (145)	533 (550)	innere Stadtteile Mitte 2021

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-) **L**ageziffer, **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	22,5	25	27,5	30	32,5	35	37,5	40
75			5.810 €	5.490 €	5.170 €	4.850 €	4.540 €	4.220 €	3.900 €
90		5.820 €	5.500 €	5.180 €	4.870 €	4.550 €	4.230 €	3.910 €	3.600 €
105		5.510 €	5.190 €	4.880 €	4.560 €	4.240 €	3.920 €	3.610 €	3.290 €
120	5.520 €	5.200 €	4.890 €	4.570 €	4.250 €	3.930 €	3.620 €	3.300 €	2.980 €
135	5.210 €	4.900 €	4.580 €	4.260 €	3.940 €	3.630 €	3.310 €	2.990 €	2.670 €
150	4.910 €	4.590 €	4.270 €	3.960 €	3.640 €	3.320 €	3.000 €		
165		4.280 €	3.970 €	3.650 €	3.330 €	3.010 €			
180		3.980 €	3.660 €	3.340 €	3.020 €	2.710 €			

Grundstücks- fläche [m ²]	Anfang 2021	Mitte 2021	Ende 2021
130	-690 €	-510 €	-330 €
170	-610 €	-430 €	-250 €
210	-530 €	-350 €	-160 €
250	-440 €	-260 €	-80 €
290	-360 €	-180 €	0 €
330	-280 €	-100 €	80 €
370	-200 €	-20 €	160 €
410	-120 €	60 €	250 €
450	-30 €	150 €	330 €
490	50 €	230 €	410 €
530	130 €	310 €	490 €
570	210 €	390 €	570 €
Kernstadt		0 €	
innere Stadtteile		-455 €	
äußere Stadtteile		-720 €	

Beispielrechnung

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

Beispieldaten	
LAZ-Zahl	27,5
Wohnfläche [m²]	120
Grundstücksfläche [m²]	210
Stadtteil	innere Stadtteile
Datum	Mitte 2021

Rechnung:

$$4.570 \text{ Euro/m}^2 - 350 \text{ €/m}^2 - 455 \text{ €/m}^2 = 3.765 \text{ €/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$3.765 \text{ Euro/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = \text{rd. } 452.000 \text{ Euro}$$

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	17,5	20	22,5	25	27,5	30	32,5	35	37,5
95				5.600 €	5.340 €	5.080 €	4.820 €	4.560 €	4.290 €
120			5.550 €	5.290 €	5.030 €	4.770 €	4.510 €	4.250 €	3.990 €
145			5.250 €	4.990 €	4.730 €	4.470 €	4.210 €	3.940 €	3.680 €
170			4.940 €	4.680 €	4.420 €	4.160 €	3.900 €	3.640 €	3.380 €
195	5.160 €	4.900 €	4.640 €	4.380 €	4.120 €	3.860 €	3.590 €	3.330 €	3.070 €
220	4.850 €	4.590 €	4.330 €	4.070 €	3.810 €	3.550 €	3.290 €	3.030 €	2.770 €
245	4.550 €	4.290 €	4.030 €	3.770 €	3.500 €	3.240 €	2.980 €		
270	4.240 €	3.980 €	3.720 €	3.460 €	3.200 €	2.940 €			

Grundstücksfläche [m ²]	Anfang 2021	Mitte 2021	Ende 2021
270	-820 €	-640 €	-450 €
330	-710 €	-520 €	-340 €
390	-600 €	-410 €	-220 €
450	-480 €	-300 €	-110 €
510	-370 €	-190 €	0 €
570	-260 €	-70 €	110 €
630	-150 €	40 €	220 €
690	-30 €	150 €	340 €
750	80 €	260 €	450 €
810	190 €	380 €	560 €
870	300 €	490 €	670 €

Kernstadt	0 €
Heilbronner Osten*	635 €
innere Stadtteile	-450 €
äußere Stadtteile	-830 €

* 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]	170
Grundstücksfläche [m²]	750
Stadtteil	Heilbronner Osten
Datum	Anfang 2021

Rechnung:

$$4.680 \text{ Euro/m}^2 + 80 \text{ €/m}^2 + 635 \text{ €/m}^2 = 5.395 \text{ €/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$5.395 \text{ Euro/m}^2 \times 170 \text{ m}^2 = \text{rd. } 917.000 \text{ Euro}$$

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 2021 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 31.12.2020.

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 5)

Bewirtschaftungskosten

Zur Berechnung der Reinerträge wurden von den Nettokaltmieten Bewirtschaftungskosten nach Anlage 1 „Modellwerte für Bewirtschaftungskosten“ der Ertragswertrichtlinie abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Gesamtnutzungsdauer

(siehe Anlage 1)

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.

Bei den Eigentumswohnungen ist die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche durchgängig ablesbar. Pro Jahr Restnutzungsdauer verändert sich hier der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,1 Prozentpunkte. Die Liegenschaftszinssätze der Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um ca. 0,55 Prozentpunkte gesunken.

Auch bei den meisten der restlichen Immobilienarten fiel der Liegenschaftszinssatz weiter. Bei den Mehrfamilienhäusern ist durchschnittlich ein Anstieg der Liegenschaftszinssätze zu verzeichnen, welcher auf die verkauften Objekte zurückzuführen ist. 2021 wurde Objekte mit längerer Restnutzungsdauer als 2020 verkauft, weshalb der Liegenschaftszinssatz 2021 höher liegt als 2020.

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

6

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	38 (36)	4 (7)	39 - 61 (23 - 68)	46 (36)	-0,8 - 1,2 (-0,7 - 3,4)	0,3 (1,8)	28,0 - 41,5 (15,0 - 36,0)	33,6 (21,6)
30 - 40 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	33 (31)	21 (13)	19 - 48 (24 - 47)	35 (37)	-3,3 - 2,6 (-1,71 - 2,2)	0,2 (0,8)	20,4 - 34,8 (19,4 - 35,8)	28,8 (27,2)
41 - 60 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	31 (31)	71 (88)	19 - 67 (20 - 66)	37 (38)	-3,7 - 2,7 (-3,28 - 3,8)	0,03 (0,7)	21,8 - 48,5 (18,1 - 40,2)	33,2 (29,5)
61 - 80 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	29 (29)	101 (119)	19 - 57 (20 - 67)	35 (38)	-4,9 - 2,9 (-3,8 - 2,9)	-0,7 (0,1)	22,6 - 52,4 (20,8 - 43,9)	37,4 (32,3)
81 - 110 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	29 (28)	105 (93)	19 - 69 (20 - 68)	38 (36)	-4,7 - 2,8 (-4,9 - 2,1)	-0,5 (-0,4)	23,9 - 50,1 (22,3 - 46,6)	37,0 (34,2)
ab 111 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	24 (28)	27 (26)	20 - 58 (21 - 67)	40 (46)	-3,8 - 1,9 (-3,5 - 3,0)	-0,03 (0,6)	27,8 - 51,8 (24,7 - 44,9)	37,7 (34,0)

Dreifamilienhaus

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
(134 - 288 m ² Wohnfläche)	-	(Kernstadt)	(28)	(9)	(12 - 20)	(17)	(-3,56 - 0,98)	(-0,85)	(21,5 - 38,2)	(28,6)
(196 - 342 m ² Wohnfläche)	-	(Kernstadt)	(31)	(6)	(23 - 49)	(36)	(-0,47 - 1,39)	(0,3)	(27,4 - 45,8)	(33,8)
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
(149 - 244 m ² Wohnfläche)	-	(Stadtteile)	(30)	(8)	(11 - 19)	(15)	(-3,61 - 0,88)	(-1,76)	(22,2 - 30,9)	(26,7)
(183 - 287 m ² Wohnfläche)	-	(Stadtteile)	(34)	(4)	(23 - 36)	(30)	(-0,62 - 1,34)	(0,5)	(26,4 - 33,7)	(28,6)

Mehrfamilienhaus/WGH

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
(239 - 313 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Kernstadt)	(29)	(2)		(33)		(-0,7)		(44,1)
(290 - 634 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Kernstadt)	(39)	(7)	11 - 22	(18)	-2,4 - 0,6	(-1,0)	18,5 - 30,3	(23,5)
252 - 349 m ² Wohnfläche	<20%	Stadtteile	29	4	12 - 27	21	-1,5 - 3,1	0,6	18,9 - 27,7	23,8
(210 - 703 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Stadtteile)	(37)	(3)		(30)		(-0,003)		(27,7)
(252 - 550 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Stadtteile)	(33)	(3)		(16)		(-1,7)		(21,1)

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

242 - 799 m ² Wohn- / Nutzfl.	46 - 76	Kernstadt und Stadtteile	2		19		1,9		15,5
--	---------	--------------------------	---	--	----	--	-----	--	------

(nicht genügend verwendbarer Kaufverträge 2020)

- mit Werkstatt/Lager/tw Büro

(234 - 399 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(17 - 64)	(Kernstadt)	(2)		(21)		(2,1)		(24,6)
--	-----------	-------------	-----	--	------	--	-------	--	--------

- mit Gaststätte

	14 - 56	Kernstadt	3		16		0,3		18,7
	(25 - 67)	Kernstadt	(2)		(20)		(1,2)		(19,7)

- mit Laden

323 - 1.035 m ² Wohn- / Nutzfl.	24 - 81	Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIa - III	3		16		1,4		18,8
(350 - 1.035 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(28 - 71)	(Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage Ia-IIb)	(3)		(16)		(3,6)		(12,1)
316 - 761 m ² Wohn- / Nutzfl.	8 - 48	Kernstadt, Innenstadt City/ Kernstadt	3		21		0,8		20,0
(251 - 837 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(22 - 67)	(Kernstadt, Innenstadt Iller-Lage u. City)	(6)	(16 - 32)	(22)	(-0,86 - 1,9)	(1,0)	(13,3 - 23,5)	(19,0)
(223 - 510 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(33 - 34)	(Stadtteile)	(2)		(28)		(0,8)		(21,8)

Geschäftshaus**- mit Laden, Büro**

283 - 1556 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt	3		15		1,9		14,4
--------------------------------------	-----	-----------	---	--	----	--	-----	--	------

nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2020

Gewerbe**- Dienstleister oder Produktionsbetriebe**

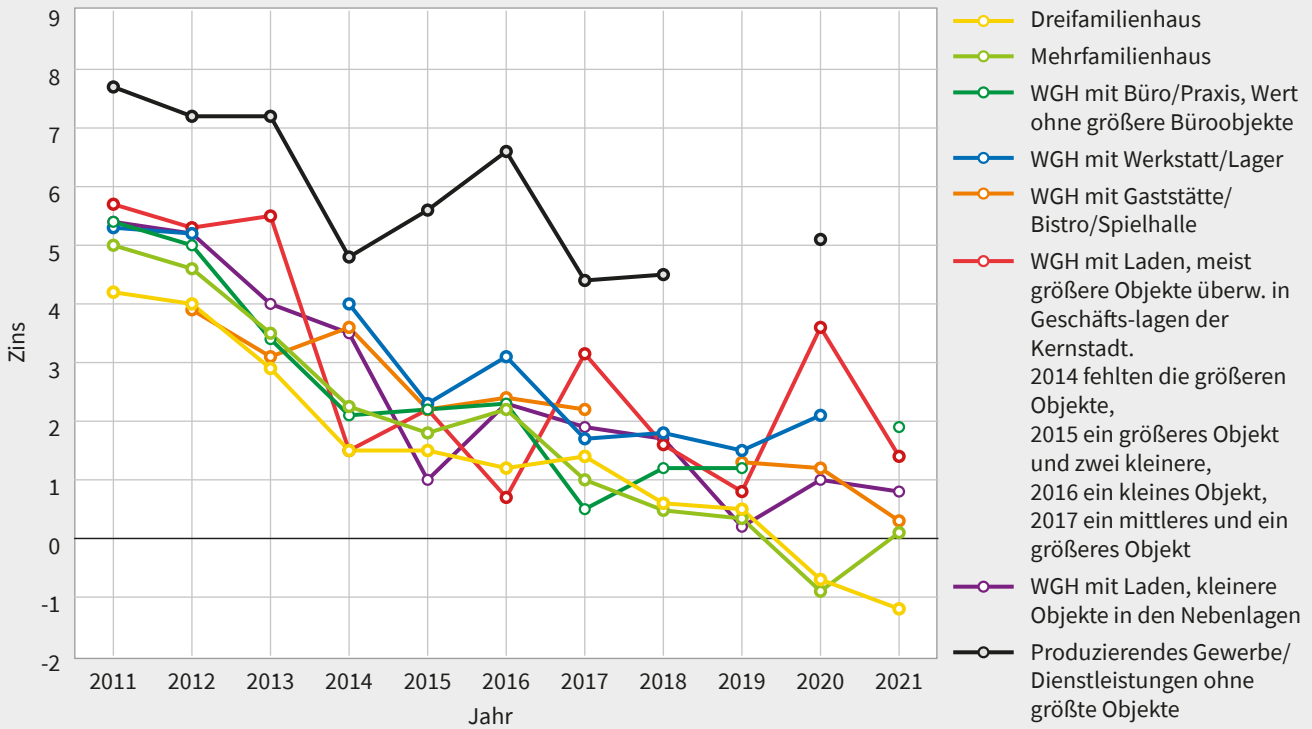
(2.766 - 14.059 m ² Nutzfläche)	(100)	(Stadtteile, GE)	(3)		(22)		(5,2)		(11,2)
--	-------	------------------	-----	--	------	--	-------	--	--------

- 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 zehn Jahren ist in allen Teilbereichen der Trend kontinuierlich fallender Liegenschaftszinsen (LiZi) ablesbar.

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

6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebädefaktoren)

6.5.1 Angesetzte 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 – 2015	
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	13.000,- €	15.000,- €	18.000,- €	25.000,- €
	Stadtteile	11.000,- €		13.000,- €	20.000,- €
Stellplatz	Kernstadt		7.000,- €		9.000,- €
	Stadtteile		6.000,- €		8.000,- €

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

699 Wohnungen (Vorjahr 648) 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 2021

Wohnfläche [m ²]	Baujahr bis 1964 WE ohne Garage + ohne Stellplatz			Baujahr 1965 – 1974	Baujahr 1975 – 1984
	nicht grundlegend erneuert ⁽³⁾	teilweise erneuert ⁽⁴⁾	Neu grundlegend erneuert	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage
≤ 40	1		17	8	3
	2		3.527	3.337	3.369
	3		2.625 – 4.586	2.590 – 4.079	
	4			75	
	5		35	31	38
41 – 60	1		44	13	24
	2		3.198	4.128	3.258
	3		2.196 – 4.412	3.241 – 5.190	2.349 – 4.160
	4			79	64
	5		37	33	32
61 – 80	1	4	76	16	45
	2	2.180	3.007	4.167	3.489
	3	1.613 – 2.726	1.719 – 3.258	3.429 – 4.667	2.514 – 4.304
	4			89	83
	5	37	34	33	30
81 – 110	1		32	11	38
	2		3.138	3.846	3.223
	3		2.333 – 4.091	3.124 – 4.624	2.500 – 4.012
	4			95	86
	5		33	28	29
≥ 111	1		5	5	9
	2		2.725	3.582	3.335
	3		2.130 – 3.136	3.363 – 4.130	2.462 – 3.780
	4			100	89
	5		36	28	24

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 2021

	Baujahr 1985 – 1994	Baujahr 1995 – 2004	Baujahr 2005 – 2020	Baujahr 2020 – 2022	Senioren- wohnung Baujahr 1996	Senioren- wohnung Baujahr 2020
	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	Wiederverkäufe WE mit 1 Garage	Erstverkäufe WE mit 1 Garage	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	Erstverkäufe mit 1 Garage
	14			12		
	3.692			5.927		
	2.618 – 4.441			4.589 – 6.882		
	79			92		
	34			38		
	22	15	4 ⁽²⁾	16	3 ⁽¹⁾	3 ⁽¹⁾
	3.591	3.801	4.873	5.922	3.541	4.868
	2.707 – 4.830	3.191 – 4.661	4.118 – 6.184	4.962 – 6.871		
	86	87	75	100		
	32	32	33	36	32	30
	24	23	14 ⁽²⁾	20		
	3.841	4.039	4.652	5.314		
	2.917 – 4.730	3.226 – 4.971	4.348 – 5.133	4.717 – 6.474		
	92	87	100	95		
	31	29	35	38		
	16	15	32	19		
	3.692	4.259	4.869	5.137		
	2.614 – 4.655	3.398 – 5.368	4.162 – 6.481	3.578 – 6.616		
	88	80	97	68		
	29	28	31	34		
		6	12	5		
		3.808	4.522	6.200		
		3.346 – 4.317	3.742 – 5.191	5.161 – 6.952		
		100	100	100		
		24	30	25		

⁽¹⁾ Alle Kauffälle aus einer Anlage

⁽²⁾ Alle Kauffälle in der Kernstadt

⁽³⁾ Wohnung weitestgehend im Originalzustand

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

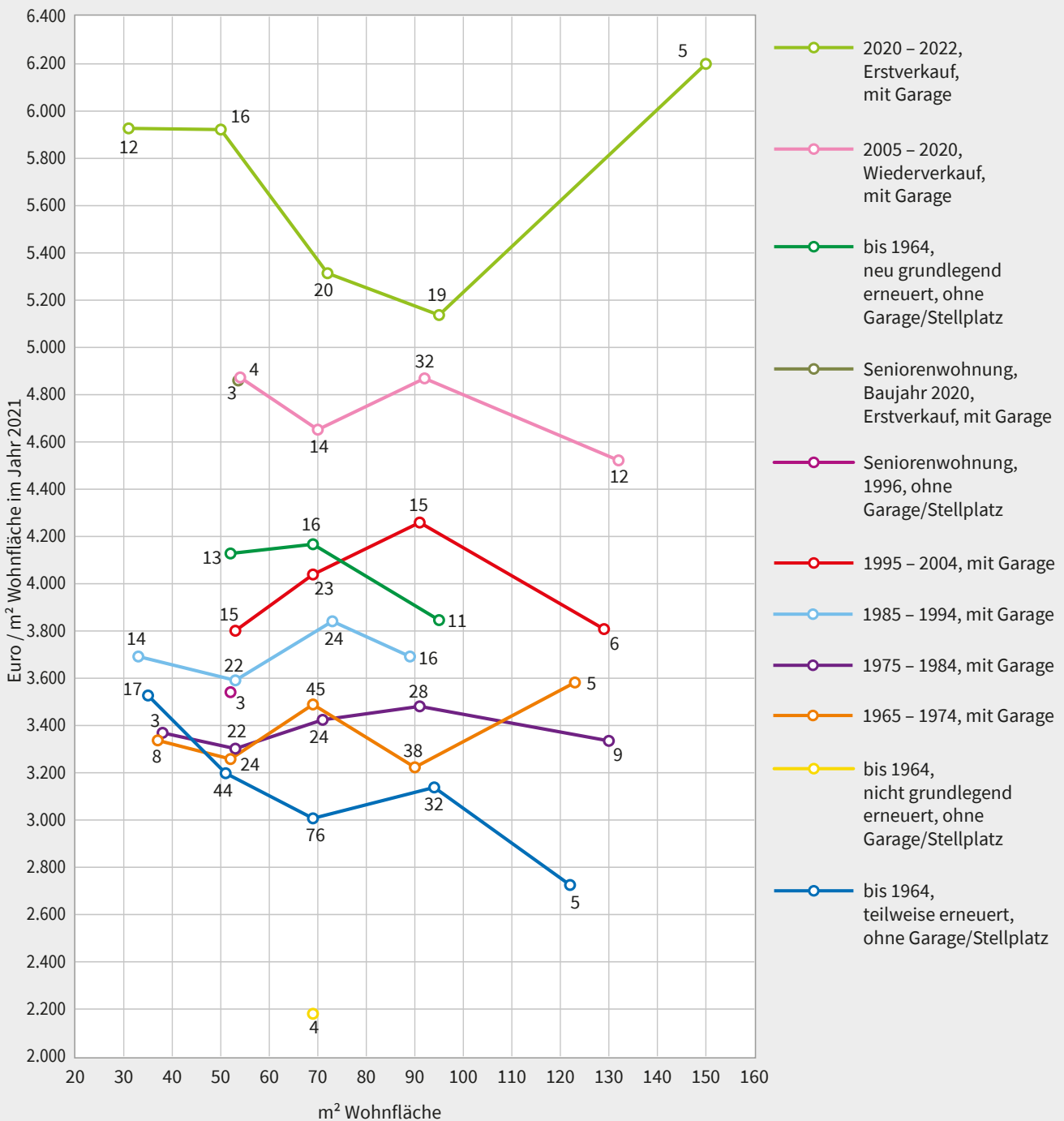
**Grafische Darstellung
siehe nächste Seite**

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE)
in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2021

6

Eigentumswohnungen:

Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche gegliedert nach Wohnflächen- und Baujahrenbereichen 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 2019 bis 2021 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 2022	-	1,14	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	-
(Vorjahr)	-	(1,15)	(1,09)	(1,04)	(1,00)	(0,97)	(0,94)	(0,92)	-

6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

6

Nachdem die Anzahl der verkauften Studentenwohnungen im Jahr 2018 ein Maximum erreicht hat, ist sie seitdem rückläufig. Im Jahr 2021 wurden keine Studentenwohnungen verkauft.

Der Wohnflächenbereich von 61 – 80 m² verzeichnete 2021 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. In manchen Fällen liegen die mittleren Wohnflächenpreise älterer Baujahre über denen jüngerer Baujahre. Dies lässt sich in vielen Fällen auf bessere Wohnlagen der älteren Baujahre zurückführen oder die Häufung von Verkäufen renovierter und modernisierter Wohnungen in einer Baualtersgruppe.

Grundsätzlich ist eine Steigerung der Wohnflächenpreise im Verhältnis zum Vorjahr festzustellen. Bei den Erstverkäufen ist auf den ersten Blick bei den Wohnungen mit 61 – 80 m² und 81 – 110 m² Wohnfläche ein Preisrückgang festzustellen. Tatsächlich sinken die Preise aber nicht, sondern steigen weiterhin leicht an, da die Verkäufe im Jahr 2021 in deutlich schlechteren Wohnlagen erfolgten als im Jahr 2020.

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

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 Seite 51 zu sehen.

In Neubaugebäuden liegen die Preise von EG-Wohnungen ohne Garten im Mittel ca. 4 % unter OG-Wohnungen. Dieser Effekt wurde nicht bei Senioren- und Studentenwohnungen untersucht.

Die Anzahl der verkauften Neubaueigentumswohnungen ist 2021 vergleichsweise gering. Aufgrund dessen war eine Auswertung hinsichtlich des Preisverhältnisses bei Wohnungen in der Kernstadt und in den Stadtteilen leider nicht möglich.

Bewertungsbeispiel:

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

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

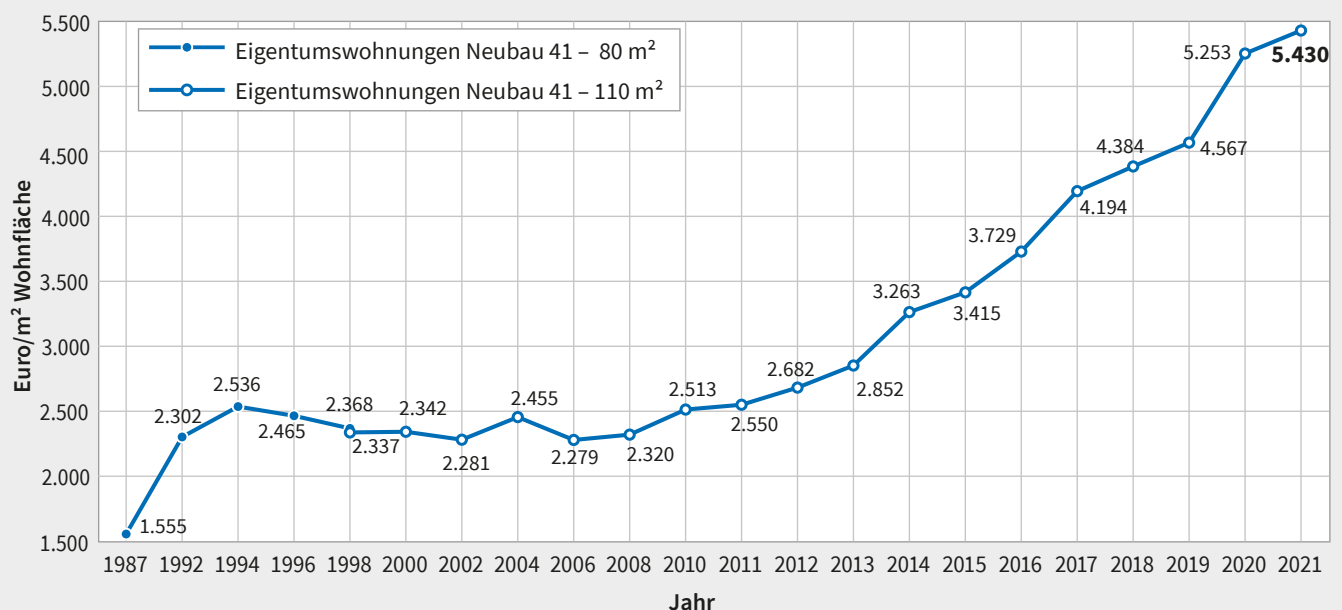
6.5.5 Indexreihe für Preise von Neubaueigentumswohnungen (41 – 110 m²)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubauwohnungen (inkl. 1 Garage)** zwischen 41 m² und 110 m² Wohnfläche (siehe Tabelle unten), aber ohne Senioren- und Studentenwohnungen, stieg um 3,4% von 5.253,- Euro auf **5.430,- Euro/m²** Wohnfläche.

Allerdings wurde 2021 in deutlich schlechteren Wohnlagen gekauft als 2020. Bei Berücksichtigung dieses Umstands mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf der vorherigen Seite ergibt sich eine Preissteigerung bei Neubaueigentumswohnungen von knapp 10%.

Indexreihe Neubaueigentumswohnungen

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		2011		2.550,-	163,99	+1,5%
1992	2.302,-		148,04		2012		2.682,-	172,48	+5,2%
1994	2.536,-		163,09		2013		2.852,-	183,41	+6,3%
1996	2.465,-		158,52		2014		3.263,-	209,84	+14,4%
1998	2.368,-	2.337,-	150,29		2015		3.415,-	219,61	+4,7%
2000		2.342,-	150,61		2016		3.729,-	239,81	+9,2%
2002		2.281,-	146,69		2017		4.194,-	269,71	+12,5%
2004		2.455,-	157,88		2018		4.384,-	281,93	+4,5%
2006		2.279,-	146,56		2019		4.567,-	293,70	+4,2%
2008		2.320,-	149,20		2020		5.253,-	337,81	+15,0%
2010		2.513,-	161,61	+6,1%	2021		5.430,-	349,20	+3,4%

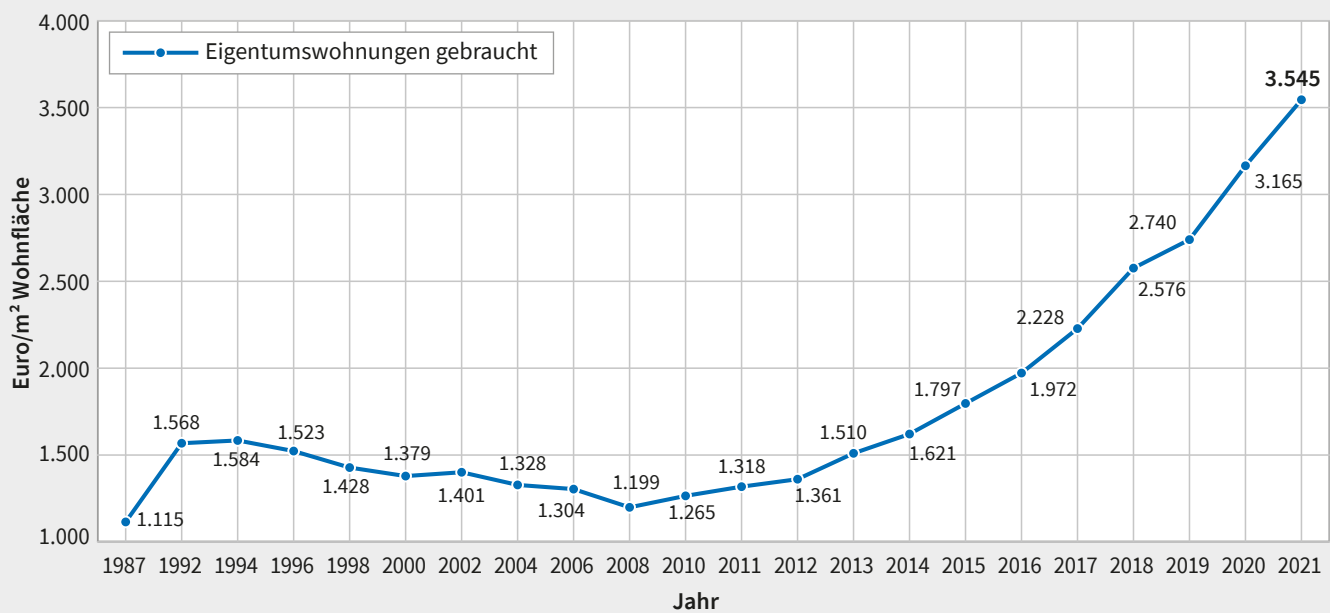


6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

6 Der Durchschnittspreis aller **gebrauchten Wohnungen** (siehe Tabelle unten), aber ohne Seniorenwohnungen und ohne die neu grundlegend erneuerten Altbauwohnungen, setzte den im Jahr 2009 begonnenen Aufwärtstrend fort und stieg um weitere 12,0% auf **3.545,- Euro/m²**.

Indexreihe Wiederverkauf 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		2011	1.318,-	118,21	+ 4,2 %
1992	1.568,-	140,63		2012	1.361,-	122,06	+ 3,3 %
1994	1.584,-	142,06		2013	1.510,-	135,43	+ 10,9 %
1996	1.523,-	136,59		2014	1.621,-	145,38	+ 7,3 %
1998	1.428,-	128,07		2015	1.797,-	161,17	+ 10,9 %
2000	1.379,-	123,68		2016	1.972,-	176,86	+ 9,7 %
2002	1.401,-	125,65		2017	2.228,-	199,82	+ 13,0 %
2004	1.328,-	119,10		2018	2.576,-	231,03	+ 15,6 %
2006	1.304,-	116,95		2019	2.740,-	245,74	+ 6,4 %
2008	1.199,-	107,53		2020	3.165,-	283,85	+ 15,5 %
2010	1.265,-	113,45	+ 2,8 %	2021	3.545,-	317,94	+ 12,0 %



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.

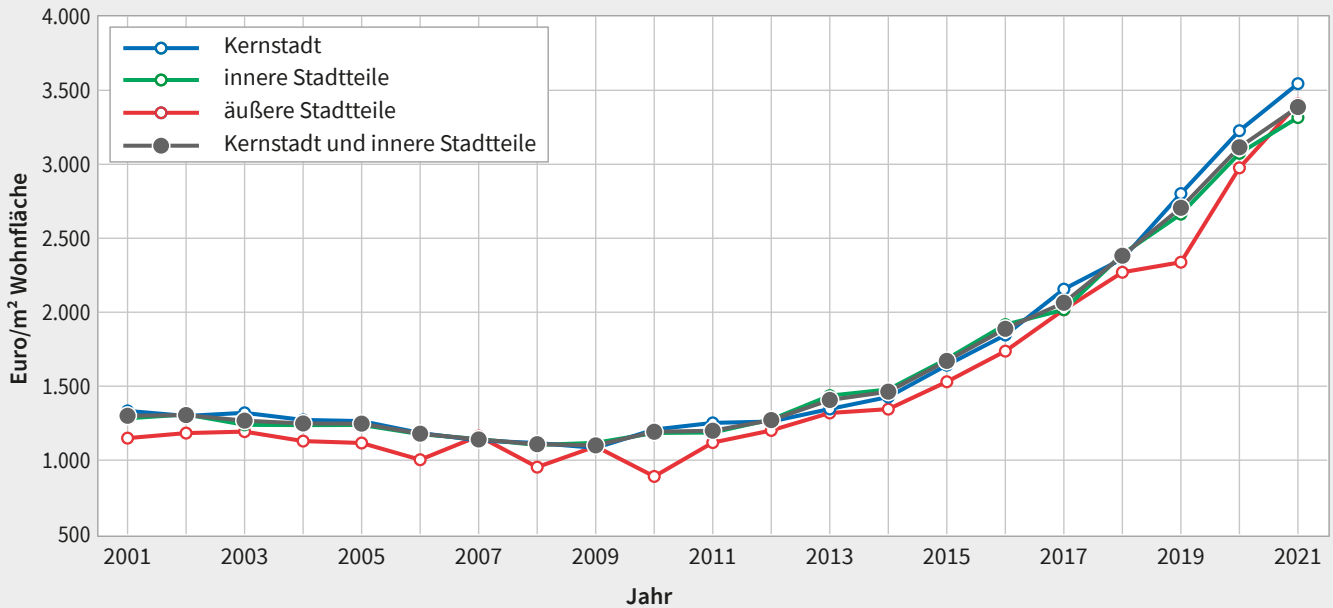
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Durchschnittlicher Kaufpreis [Euro/m ²]	Wohnlage	Index Kernstadt und innere Stadtteile* (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
2000	67	1.331,-		100,0	
2002	55	1.305,-		98,1	
2004	65	1.248,-		93,8	
2006	66	1.179,-		88,6	
2008	86	1.108,-	29,2	83,3	
2009	76	1.100,-	31,0	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%

* innere Stadtteile = Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Neckgartach, 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 8,7% auf 3.387 €/m². Im direkten Vergleich liegt der Durchschnittspreis in den inneren Stadtteilen etwa 230 €/m² Wohnfläche unter dem der Kernstadt.

Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2021 geringfügig über dem Mittelwert für die Kernstadt und inneren Stadtteile. Üblicherweise sind die Preise in den äußeren Stadtteilen niedriger als in den inneren Stadtteilen und der Kernstadt. 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 1.1.2022 für steuerliche Zwecke

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 21.12.2020.

- 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 1.1.2022

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Die Richtwerte beziehen sich bei Wohnbauflächen, außer bei Geschosswohnungsbau (GB), auf eine Standardgrundstücksgröße von 500m² bei freistehenden Ein- bis Dreifamilienhäusern, 300m² bei Doppelhaushälften/Reiheneckhäusern und 200m² 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 1.1.2022	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 / Deuschhofstraße	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	1.150,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Franziskanerh. / Allee / Klarastraße	0.041	MK	1.150,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Kramstraße / Kirchbrunnstraße	0.042	MK	1.150,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Rosengasse / Gerberstraße	0.043	MK	1.150,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Am Kieselmarkt / Falkenstraße	0.044	MK	1.150,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Am Wollhaus	0.045	MK	1.150,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Fischergasse / Große Bahngasse	0.046	MK	1.150,-	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Untere Neckarstraße	0.047	MK	1.150,-	3,0		
Innenstadtkern (nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstraßen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpässagen), Allee / Schellengasse	0.050	MK	1.000,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Schulgasse / Querschulgasse	0.051	MK	1.000,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Biedermannngasse / Sieben-eichgasse	0.053	MK	1.000,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Eichgasse / Fischergasse / Götzenturmstraße	0.054	MK	1.000,-	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Gerberstraße / Lammgasse	0.055	MK	1.000,-	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 1.1.2022	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	980,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront	1.382	MK	1.000,-	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront	1.420	MI	750,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich	1.122	MI	900,-	1,5		
Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich	1.121	MI	860,-	1,5		
Östlich der Oststraße / nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie	1.190	WB	850,-	1,3		
Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße	1.200	WA	670,-	0,7		
Werderstraße	1.330	MI	690,-	1,5		
Südlich Happelstraße bis Schmollerstraße (ehemals Südbahnhof)	1.331	WA	900,- MFH	1,5		
Westlich Weststraße bis Wacksstraße	1.370	MI	530,-	1,5		
Bahnhofvorstadt	1.381	MI	800,-	1,5		
Neckarbogen	1.452	MI	990,-	2,7		
Neckarbogen	1.453	BEL MI	250,-			
Neckarbogen	1.454	BEL WA	440,-			
HN - Ost						
Alexanderstraße / Fichtestraße	1.220	WA	1.040,-	0,6	650	300
Hundsbergstraße / Robert-Mayer-Straße / Armsündersteige	1.230	WR	960,-	0,6	650	300
Rampachtal / Beutingerstraße / Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich	1.240	WR	1.050,-	0,6	650	300
Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich	1.241	WR	1.100,-	0,6	650	300
August-Lämmle-Straße / Hermann-Hesse-Straße	1.250	WR	920,-	0,6	650	300
Schirrmannstraße	1.210	WR	680,-	0,6		
Virchowstraße / Von-Witzleben-Straße	1.260	WR	1.060,-	0,6	650	300
Köhlstraße / Nürnberger Straße / Im Stahlbühl	1.270	WA	950,-	0,6	650	300
Im Gemmingstal / nördl. Rieslingstraße / westl. Dinkelsbühler Straße / Waiblingerstraße bis Pfizerstraße	1.290	WA	880,-	0,7		
Im Wannental / Jägerhausstraße	1.283	WA	740,-	0,7		
Friedrich-Niethammer-Straße / Einsteinstraße	1.284	WA	880,- MFH	1,0		
Semmelweisstraße / Am Seelesberg östlicher Bereich	1.281	WA	1.030,-	0,6		
Badenerhof, Will-Schaber-Straße	1.392	WA	760,-	0,7		
Badenerhof	1.393	WA	920,- MFH	1,1		

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil	Zonen- nummer	Art der bau- lichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²]		bezogene Grundstücks- größe [m ²]	
			baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2022	bei WGfZ	Frei- steh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN-Süd						
Blücherstraße / Habrechtstraße / Winzerstraße	1.300	WA	780,-	0,6		
Im Kohlpfad / Gruppenbacher Straße	1.310	WA	710,-	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.320	WA	650,-	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße / Sontheimer Straße / Freiligrathstraße	1.340	MI	750,-	1,5		
Bietigheimer Straße / westlich Friedrich-Dürr-Straße / Am Hohrain	1.350	WR	750,-	0,7		
Schoettlestraße und Neckarhalde	1.360	WA	830,-	1,1		
Herbert-Hoover-Siedlung	1.400	WA	670,-	0,9		
HN - Nord						
Äußerer nördlicher Stadtring:						
Nordstraße / Villmatstraße	1.131	WB	770,-	1,3		
Nordbergstraße / Sichererstraße / Dammstraße / unterer Wartbergstr.	1.132	MI	730,-	1,5		
Schaeuffelenstraße	1.133	MI	660,-	1,5		
Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße / Bahnlinie	1.140	MI	490,-	1,5		
Südwestlich Schickhardtstraße / nördlich Burenstraße / Tscherningstraße / Mettelbachstraße	1.150	WA	680,-	0,8		
Nördlich Schickhardtstraße / Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige	1.160	WA	880,-	0,7	650	300
Im Breitenloch / Kübelstraße / Krämerstraße	1.170	WA	780,-	0,7		
Haller Straße / südlich Paul-Göbel-Straße	1.180	WR	670,-	0,7		
Östlich Neckarsulmer Straße / Alfred-Minner-Straße	1.410	WA	480,-	0,8		
Christophstraße / Goppeltstraße / Industrieplatz	1.430	MI	300,-	1,0	400	200
Nordberg / Karl-Reibel-Ring	1.440	WA	1.010,-	0,7	650	300
Wohnen Außenbereich z.B. Binswanger Str. / Auhang	1.500	W	170,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Rafelfeltersteige / Breitenloch	1.501	W	220,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Riedstr.	1.502	W	190,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Letten / Frosch / Sternberg / Äußerer Pfühl / Klinge	1.503	W	220,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Klinge	1.504	W	200,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Platten	1.505	W	110,-			

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 1.1.2022	bei WGFZ	Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
Neckargartach						
Falter, Biberacher Straße / Falterhecklesweg bis Friedhof	2.100	WA	600,-	0,7		
Östlich Friedhof / Rolandstraße	2.110	WA	500,-	0,8		
Im Schlegelgrund / Jakob-Haspel-Straße / Hegelstraße	2.120	WA	600,-	0,7		
Böllinger Straße / Obereisesheimer Straße	2.140	MI	280,-	0,7		
Ortskern bis Wimpfener Straße / Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße	2.130	MI	390,-	0,9	400	200
Widmannstraße / Siedlungsweg / Leinbachstraße / Liebermannstraße	2.160	WA	560,-	0,7		
Südlich Sachsenäckerstraße / In der Steig / Im Fleischbeil	2.170	WR	650,-	0,7		
Elbinger Straße	2.171	WR	710,- MFH	0,9		
Böckinger Straße, ab Neckarhalle entlang der Neckartalstraße	2.190	MI	280,-	0,7		
Bernhäusle	2.200	WA	570,- *	0,6		
Manfred-Weinmann Ring	2.210	WA	830,- MFH	2,8		
Wohnen Außenbereich	2.230	W	165,-			
Wohnen Außenbereich	2.231	W	110,-			
Sontheim						
Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße / Güldensteinstraße	3.100	WA	690,-	0,7		
Max-Planck-Straße / Robert-Bosch-Straße	3.161	WA	690,- MFH	1,2		
Südlich Staufenbergstraße / Sommerau / Hofwiesenstraße	3.110	WA	700,-	0,7		
Friedrich-Ackermann-Straße / Agnese-Schebest-Straße	3.120	WA	750,-	1,1	400	200
Kolpingstraße bis Raidweg	3.130	WA	560,-	0,8		
Ortskern	3.140	MI	500,-	1,0	400	200
Westlich Lutzstraße / Lauffener Straße	3.150	WA	540,-	0,8		
Klingenäcker	3.170	WA-R	580,- *	0,7		
Wohnen Außenbereich	3.803 - 3.805	W	155,-			
Max-Planck-Straße	3.913	GB	530,-			
Biberach						
Brahmsstraße / Verdistrasse / Franz-Lehar-Straße	4.100	WA	470,-	0,7		
Panoramastraße / Bibersteige / Hahnenäckerstraße	4.110	WA	450,-	0,7		
Im Dachlet / Im Hinterstahl / Wilhelm-Flinspach-Straße	4.120	WA	440,-	0,7		
Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße	4.130	MI	340,-	0,8	400	200
Maustal	4.140	WA	420,-	0,7		
Kehrhütte	4.150	WA	450,-	0,7		
Mühlberg / Finkenbergring	4.160	WA-R	430,- *			
Wohnen Außenbereich	4.170	W	130,-			

* 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 1.1.2022	bei WGFZ	Freisteh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
Böckingen						
Wasserturm / Eduard-Bader-Straße / Fritz-Ulrich-Straße	5.100	WA	770,-	0,6		
Im Jockele / Kappelfeldle / Jäckleinstraße	5.110	WA	610,-	0,6		
Riegrafstraße / Keilstraße bis Sickingenstraße	5.120	WA	630,-	0,6		
Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße	5.131	WA	700,- MFH	0,8		
Schanz / Schollenhalde	5.140	WR	630,-	0,7		
Neckgartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße	5.152	WA	490,-	0,8		
Wilhelm-Leuschner-Straße	5.160	MI	430,-	1,3	400	200
Großgartacher Straße / Blumenstraße	5.280	MI	350,-	0,6		
Ortskern, nördlich Schuchmannstraße	5.170	MI	500,-	1,0	400	200
Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße	5.180	MI	480,-	1,0	400	200
Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße	5.190	MI	450,-	0,8		
Hanselmannstraße / Welschstraße	5.200	WR	580,-	0,7		
Florian-Geyer-Straße	5.210	WS	440,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße	5.220	WS	450,-	0,3	650	300
Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße	5.230	WA	630,-	0,7		
Haselter	5.240	WS	360,-	0,3	650	300
Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg	5.250	WA	360,-	0,7		
Grünewaldstr, Landwehrstr	5.154	WA	620,-	0,8		
Fasanenweg	5.155	WA	700,- MFH	1,0		
Wohnen Außenbereich	5.191	W	145,-			
Wohnen Außenbereich	5.192	W	200,-			
Wohnen Außenbereich	5.193	W	145,-			
Klingenberg						
Neipperger Höhe	6.100	WA	420,-	0,6		
Wittumhalde / Schlüsseläcker	6.110	WA	490,-	0,8		
Raiffeisenstraße	6.120	WA	360,-	0,6		
Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch	6.130	MI	300,-	0,8	400	200
Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße	6.140	MI	260,-	0,6		
Wohnen Außenbereich	6.150	W	145,-			

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

7

Stadtteil	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2022	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	590,-	0,7		
Neuwiesenstraße / Am Rotbach	7.110	WA	520,-	0,6		
Im Krautgarten / Lückenstraße	7.120	WA	540,-	0,5		
Schleifweg / Steinaldestraße	7.130	WA	390,-	0,7		
Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße	7.140	WA	450,-	0,7		
Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße	7.150	WA	400,-	0,7		
Ortmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würzburger Straße	7.160	MI	380,-	1,0	400	200
Gewerbe Außen Motocrossanlage	7.075	G	60,-			
Wohnen Außenbereich	7.170 - 7.173	W	155,-			
Horkheim						
Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße	8.100	WA	650,-	0,8		
Talheimer Straße bis Kelterweg / Lehmaldenstraße	8.110	WA	510,-	0,7		
Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße	8.120	WA	490,-	0,7		
Ortskern	8.130	MI	470,-	0,8	400	200
Hossäcker, Albert-Debold-Straße	8.140	WA	620,-	0,7		
Bei dem Schloss	8.150	WA	620,-	0,3		
Gewerbe Kleintierzucht, Hundesportanlage	8.160	G	60,-			
Wohnen Außenbereich	8.170	W	155,-			
Kirchhausen						
Wittumweg / Teuerbrünle / Wormser Straße	9.100	WA	450,-	0,5		
Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße	9.120	WA	420,-	0,6		
Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße	9.130	WA	390,-	0,5		
Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße	9.150	MI	340,-	0,8	400	200
Wohnen Außenbereich	9.140	W	140,-			
Buckelgärten	9.151	W - BEL	150,- *			
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 1.1.2022	bei WGFZ
Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete				
Heilbronn				
Industriegebiet Osthafen	1.900	GI	130,-	-
Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße	1.910	GI	170,-	-
Industriegeb. Neckar, südl. Hans-Seyfer-Str. bis Industrieplatz Gewerbegebiet Neckar, Industrieplatz bis Europaplatz	1.920	GI	170,-	-
Füger Straße/ Weipertstraße	1.923	GE	200,-	-
Industriegebiet Kanalhafen / Hafenstraße / Zukunftspark	1.930	GI	135,-	-
Gewerbe Theresienwiese / Neckarhalde	1.084	G	60,-	-
Zukunftspark Wohlgelegen	1.931	GE	200,-	-
Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße	1.940	GE	165,-	-
Stuttgarter Straße	1.952	GE	190,-	-
Stuttgarter Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.953	SO	340,-	-
Businesspark Schwabenhof	1.962	GE	190,-	-
Businesspark Schwabenhof – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.963	SO	340,-	-
Gewerbe Pfühlpark/ Trappensee	1.083	G	60,-	-
Knorrstraße	1.970	G	190,-	-
Telefunkenpark	1.982	G	190,-	-
Olgastraße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.983	SO	340,-	-
Gewerbe Außenbereich	1.990 – 1.995	G	60,-	-
Neckargartach				
Böllinger Höfe / Wannenäckerstraße / Pfaffenstraße	2.920	GI	125,-	-
Gewerbe Außen Freibad Gesundbrunnen	2.950	G	60,-	-
Neckarau / Buchener Straße / Mosbacher Straße	2.910	GI	130,-	-
Östlich der Neckartalstraße, Im Neckargarten östlich der Neckartalstr. bis Saarlandstr., Im Neckargarten*	2.930 2.940	SO SO	190,- 315,-	-
Klinikum am Gesundbrunnen	2.960	SO MED	100,-	-
Innovationpark Steinäcker	2.970	BEL	40,-	-
Gewerbe Außenbereich	2.980 – 2.981	G	60,-	-
Sontheim				
Gewerbegebiet, Kreuzäckerstraße / Heinrich-Hertz-Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	3.910 3.911	GE SO	160,- 340,-	-
Neckartalstraße / Horkheimer Straße	3.912	GE	60,-	-
Gewerbe Außen Wertwiesenpark	3.076	G	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

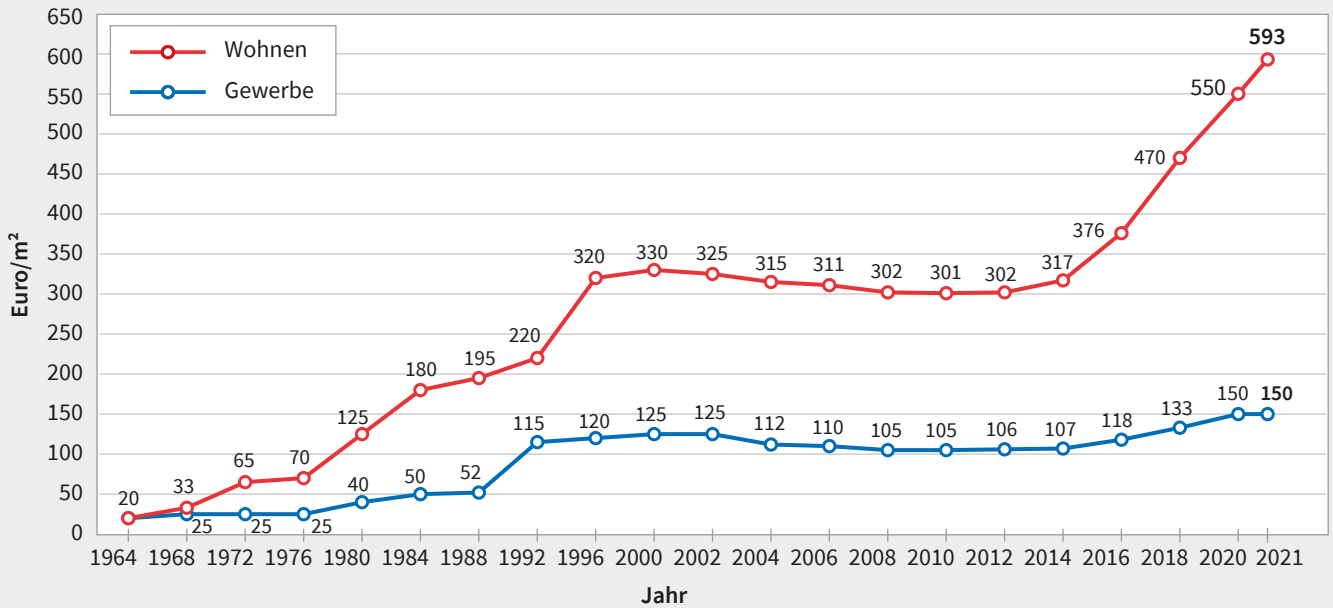
Stadtteil	Zonen- nummer	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert	
			[Euro/m ²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2022	bei WGfZ
Richtwertzonen für Gewerbe- und Industriegebiete				
Biberach				
Felix-Wankel-Straße	4.910	GE	90,-	-
Brunnenstraße	4.920	GE	90,-	-
Finkenberg – Zulässigkeit von Groß- und Einzelhandel mit ≤800 m ² Verkaufsfläche	4.930	SO	160,-	-
östlich Carl-Zeiss-Straße	4.940	GE	90,-	-
Gewerbe Außenbereich	4.950	G	60,-	-
Böckingen				
Böckingen Nord	5.922	GE	170,-	-
Böckingen Nord – Gewerbe mit großflächigem Handel *	5.923	SO	340,-	-
Böckingen-West, Großgartacher Straße	5.910	GE	110,-	-
Gewerbe Außen Viehweide	5.033	G	60,-	-
Gewerbe Außenbereich	5.940 – 5.942	G	60,-	-
Käppele	5.930	GE RBL	70,-	-
Klingenberg				
Theodor-Heuss-Straße	6.910	GE	90,-	-
Theodor-Heuss-Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	6.920	SO	160,-	-
Gewerbe Außenbereich	6.930	G	60,-	-
Frankenbach				
Gewerbe Außenbereich	7.900 – 7.903	G	60,-	-
Horkheim				
Amsterdamer Straße	8.910	GE	145,-	-
Steinbruch	8.920	STN	8,-	-
Gewerbe Außenbereich	8.930	G	60,-	-
Kirchhausen				
Carl-Zeiss-Straße / Ernst-Abbe-Straße	9.910	GE	90,-	-
Schlossstraße / Alter Mühlweg / Kapellenweg	9.920	GE	90,-	-
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



Indexreihen

Jahr	Wohnen [Euro/m ²]	Index (1964 = 100)	Gewerbe [Euro/m ²]	Index (1964 = 100)
1964	20,-	100	20,-	100
1968	33,-	165	25,-	125
1972	65,-	325	25,-	125
1976	70,-	350	25,-	125
1980	125,-	625	40,-	200
1984	180,-	900	50,-	250
1988	195,-	975	52,-	260
1992	220,-	1100	115,-	575
1996	320,-	1600	120,-	600
2000	330,-	1650	125,-	625
2002	325,-	1625	125,-	625
2004	315,-	1575	112,-	560
2006	311,-	1555	110,-	550
2008	302,-	1510	105,-	525
2010	301,-	1505	105,-	525
2012	302,-	1510	106,-	530
2014	317,-	1585	107,-	535
2016	376,-	1880	118,-	590
2018	470,-	2350	133,-	665
2020	550,-	2750	150,-	750
2021	593,-	2965	150,-	750

7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 1.1.2022 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	2,8 4.010	1,4 4.020	2,3 4.030	0,6 4.040	-	13,0 KGA innerörtlich, z. B. Krähwiesen 4.070 FGA, 4.072 5,5 z. B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg 4.071	250 m ² 1.300 m ²
	4,0 5.011 - 5.013	1,8 5.021 - 5.023	3,6 5.031 - 5.032/ 5.034	-	9,0 5.051	33,0 KGA, südl. / östl. der DB HN-S, 5.075 - z. B. Kappelwiesen, Viehweide, 5.078 Obere Wiesen, Kreuzäcker 20,0 FGA, 5.079 z. B. Weingartsweg, Käppele 5.074 9,0 FGA verkehrsbelastet, 5.072 z. B. Großgartacher Straße	300 m ² 800 m ² 400 m ²
Frankenbach	nördl. 3,2 7.010 südl. 3,8 7.012, 7.013, 7.014	1,6 7.021 - 7.024	3,6 7.031 - 7.034	0,6 7.041 - 7.042	-	15,0 FGA, 7.072 - z. B. Neuwiesen, Langwiesen, am 7.074 Rotbach 7.076	800 m ²
Horkheim	3,9 8.010	1,8 8.020	3,6 8.030	0,6 8.060	10,0 8.050	15,0 FGA 8.070	450 m ²
Kirchhausen	2,5 9.010	1,4 9.020	2,2 9.030	0,6 9.040	-	13,0 KGA innerörtlich, 9.070 z. B. Bleichwiesen 5,5 KGA, 9.071 - z. B. Mittelkrautgärten 9.072 5,5 FGA, 9.079 z. B. Schulbrunnenwiesen	250 m ² 250 m ² 900 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 1.1.2022 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	3,8 6.010	1,8 6.020	3,4 6.030	-	10,0 6.050	15,0 FGA, 6.070 z. B. Bruch / Böckinger	450 m ²
Neckargartach	nördl. 4,0 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. 3,8 2.011					6,0 KGA Süd, 2.073 z. B. Krautgärten	150 m ²
		9,0 FGA Nord, 2.072 z. B. Froschberg	1.000 m ²				
Sontheim	4,5 3.010 - 3.011	1,8 3.020 - 3.021	3,6 3.030 - 3.032	1,1 3.040	Hangneigung: 24,0 FGA zwischen L 1100 und L 1111, 3.070, z. B. Linsenbuckel, Metzgerjockele	1.200 m ²	
					10,0 NW, NO 3.050	20,0 FGA zwischen Lauffener Str. und 3.071 - L 1100, z. B. Hätzenstein, Hagelsber- 3.072 ger Weg, Deinenacker	500 m ²
					12,0 S, W, O 3.051	19,0 FGA westlich Lauffener Straße 3.074 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	Hangneigung: 25,0 FGA Ost, 1.075, z. B. Burgmal, Buchernacker, 1.076, Tannenwald, Limberg	1.000 m ²	
					10,0 NW, NO 1.054, 1.056, 1.058	18,0 FGA Ost, verkehrsbelastet, 1.072, z. B. Bürg, Ried, Staufener Weg	1.000 m ²
					12,0 S, W, O 1.052, 1.053, 1.055, 1.057, 1.059	13,0 FGA Nord, verkehrsbelastet, 1.078, z. B. Stiftsberg, Schützenbrunnen, 1.079 Stiefel,	1.000 m ²

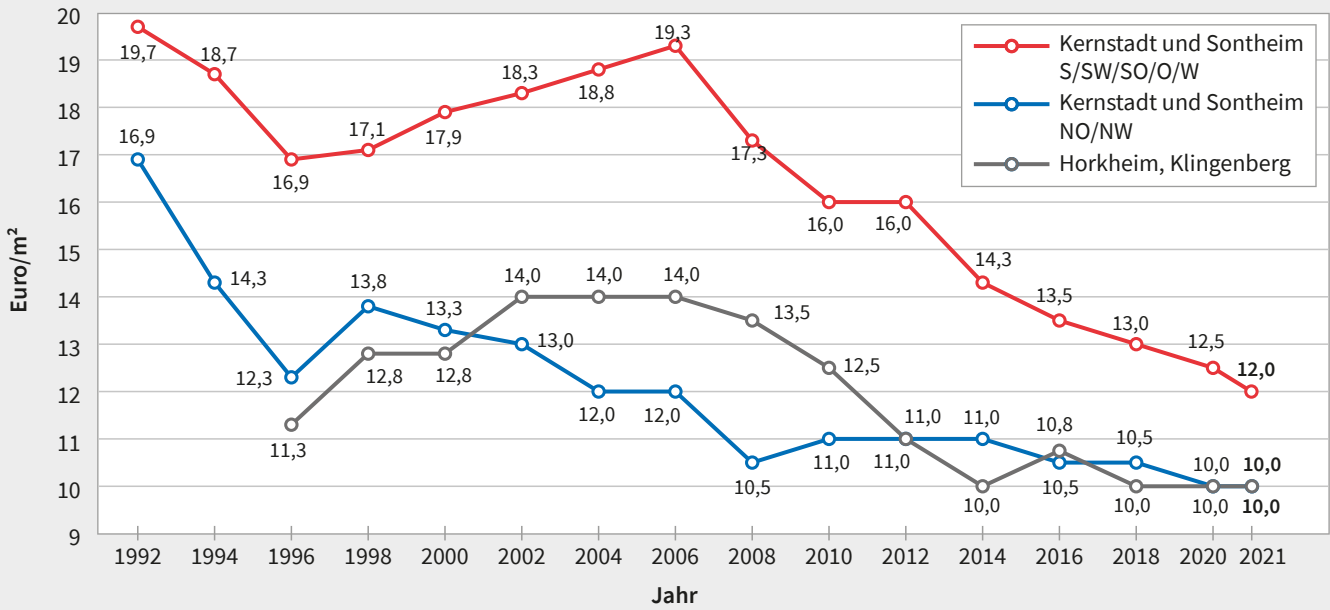
1) In den Richtwerten für Weinberg, Baumwiese, Freizeit- / Gartengrundstücke, ist der Aufwuchs enthalten, Forstfläche / Wald ohne Aufwuchs.

2) Die Richtwerte für Weinberg enthalten keine Steillagen.

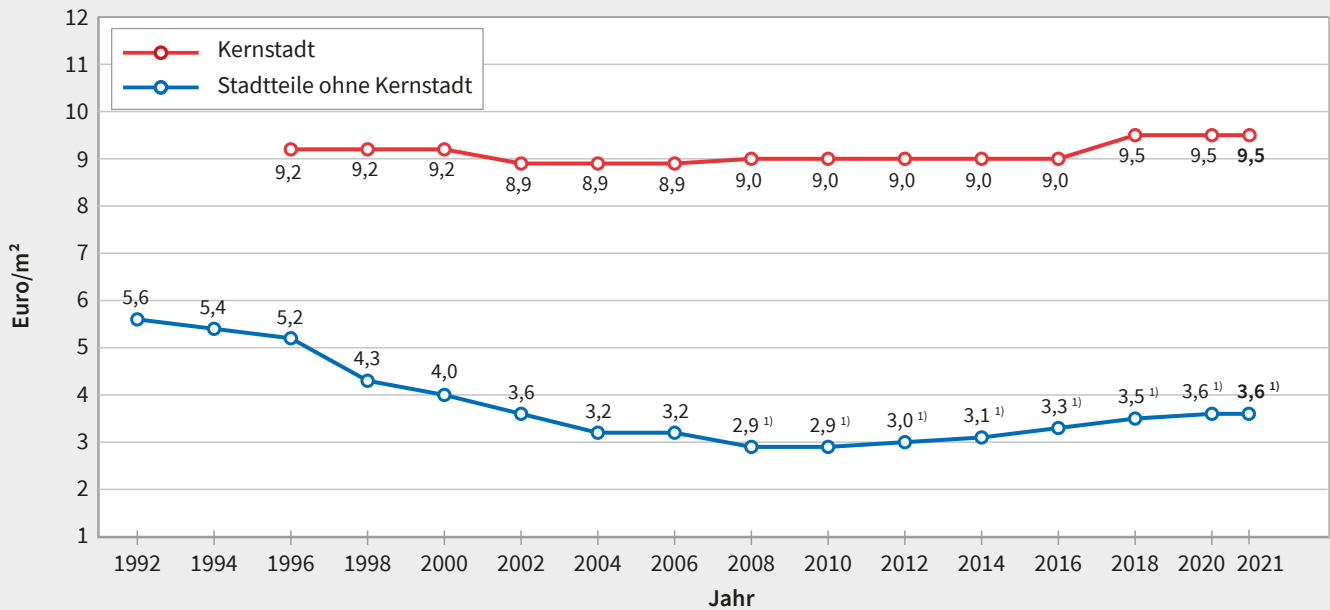
3) Nördliche Richtwerte für Acker in Frankenbach und Neckargartach ab Aussiedlerhöfe (siehe Gebietszonenabgrenzung in bei www.grundsteuer-bw.de)

7.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

7.4 Wesentliche Veränderungen bei der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2022 im Vergleich zu vorherigen Stichtagen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2022 erfolgte zu steuerlichen Zwecken nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung. Aufgrund dessen wurden keine Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Aussiedler festgesetzt, da diese hierfür nicht benötigt werden.

Da land- und forstwirtschaftliche Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen sind, wenn [...] sie innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken [...] dienen werden (§ 27 Abs. 2 LGrStG), ist es erforderlich, für steuerliche Zwecke Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland auszuweisen. Hierbei wurde der vom Gesetzgeber vorgegebene Zeitraum von sieben Jahren zur Ausweisung von Bauerwartungsland herangezogen.

Des Weiteren wurden überlappende Bodenrichtwertzonen im baulichen Bereich in nicht überlappende Bodenrichtwertzonen aufgegliedert. Zudem wurden für steuerliche Zwecke Bodenrichtwerte für Wohnen und Gewerbe im Außenbereich sowie Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Anlage 1

Ansatz der Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren

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

Anlage 2

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 3

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 Imagemlage. (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. Klingenbergstraße, Böckinger Straße, Frankenbacher Straße, Saarbrückener Straße, Horkheimer Straße, Schlossstraße, Unterlandstraße). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.
- schlecht** (50) Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung mit starker Immissionsbelastung (z. B. starke Lärm- oder Geruchsbelästigung). Inmitten oder im Windschatten von Industrie, an Hauptverkehrsstraßen / Verkehrsknotenpunkten.
Schlechte Imagemlage. (z. B. Industrieplatz/Ellwanger Straße, Neckarsulmer Straße, Rathenau- platz; in den Stadtteilen z. B. Wilhelm-Leuschner-Straße, Brückenstraße)

Anlage 4

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 5

Mieten | Wohnungsmieten

Mietspiegel 2020 für die Stadt Heilbronn

für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB

Gültig ab 01.08.2020

- 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	7,24 €	7,44 €	7,09 €	7,21 €	6,84 €
1960 – 1977	Mittelwert	9,28 €	7,89 €	7,38 €	7,68 €	6,93 €
1978 – 1994	Mittelwert	9,50 €	8,07 €	7,75 €	7,49 €	7,11 €
1995 – 2001	Mittelwert	8,99* €	8,58 €	8,09 €	7,83 €	7,85 €
2002 – 2009	Mittelwert		8,44* €	9,00* €	8,70 €	9,54 €
2010 – 2015	Mittelwert		10,37* €	10,28* €	10,00 €	10,74 €
2016 – 2020	Mittelwert	13,13* €	12,56* €	11,41* €	11,40 €	11,16 €

* 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 2020« 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 5

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 bei Neuvermietungen in den Geschäftslagen der Innenstadt.

Die letzte umfangreiche Mietpreisumfrage in den Geschäftslagen wurde im Herbst 2016 durchgeführt. Von den in den Jahren 2013 bis 2016 erfolgten ca. 80 Neuvermietungen in den Geschäftslagen Ia – III der Innenstadt konnten ca. 70 % erhoben werden.

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

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

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

Die Mietangaben für die Ladenmieten in Geschäftslagen beziehen sich nur auf Erdgeschosslagen und sind in den Geschäftslageklassen Ia - IIb (Abgrenzung siehe Bodenrichtwertkarte) zusätzlich auf eine Nutzflächengröße von 100 m² normiert. Für andere Geschosslagen und Größen sind nachfolgend auch aus den tatsächlichen Mieten abgeleitete Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Die Ladenmieten beziehen sich auf die Ladenflächen inklusive Sozialräume und WC. Zugehörige Lagerflächen im UG, Büroflächen, Garagen oder Stellplätze sind separat mit den der jeweiligen Nutzung entsprechenden Mieten anzusetzen.

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

Anlage 5

Mieten | Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn

Auswertung der Mietdaten der Jahre 2015 – 2020, Anwendung 2021/2022

Art der Nutzung	Zustand	Lage	Mietspanne [Euro]	Mietpreisrichtwert (Kaltmiete ohne MwSt.) [Euro/m ²]	Nutzfläche [m ²]
Laden / Gastronomie		Innenstadt ⁽¹⁾ Ia ⁽⁷⁾	88 – 114	96	
		Innenstadt Ib ⁽⁷⁾	33 – 57	47	
		Innenstadt IIa ⁽⁷⁾	20 – 41	31	
		Innenstadt IIb ⁽⁷⁾	12 – 24	17	
		Innenstadt III ⁽⁴⁾ / City ⁽²⁾	6 – 17	11	
		Einzelhandel in Nebenzentrum kleine Flächen, inkl. Stellplätzen	8,0 – 23,7	13,4	
		Einzelhandel in Nebenzentrum große Flächen, inkl. Stellplätzen	8,1 – 13,0	10,2	
		Außen ⁽³⁾ / Stadtteile	4,0 – 13,1	8	
Abstellräume, Lager in Wohn- und Geschäftshaus im UG		Innenstadt Ia, Ib	3,5 – 7,5	5,5	
		Innenstadt IIa - III / City / Außen	1,9 – 4,5	3,6 ⁽⁸⁾	
Büro / Praxis	ab 2015 (neu)	Innenstadt / City / Außen	9,5 – 14,0	11,3	⁽⁶⁾
		Dienstleistungsbereich im GE			
	bis 2015 (gebraucht)	Innenstadt / City / Außen	5,0 – 14,9	9,3	⁽⁶⁾
		Dienstleistungsbereich im GE			
		Stadtteile	5,2 – 7,7	6,5	ca 60 - 120
Halle mit Büroanteil Ausstattung zum Teil Kranbahn Hochregal o.Ä.		GE / GI-Gebiet	4,4 - 8,0	5,4	⁽⁶⁾
Werkstatt, tw. Mit Büro, einfache Halle, Lager		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	2,9 – 4,6	3,5	⁽⁶⁾
Lager UG, OG, sehr einfach		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	1,0 – 2,7	1,7	⁽⁶⁾
Freilager		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	0,5 – 1,2	0,8	⁽⁶⁾
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

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

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

