HN Heilbronn

Immobilienmarktbericht 2025

Immobilienmarkt 2024

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025
Daten für die Wertermittlung 2025 / 2026
Mietpreisrichtwerte für Gewerbe

IMPRESSUM

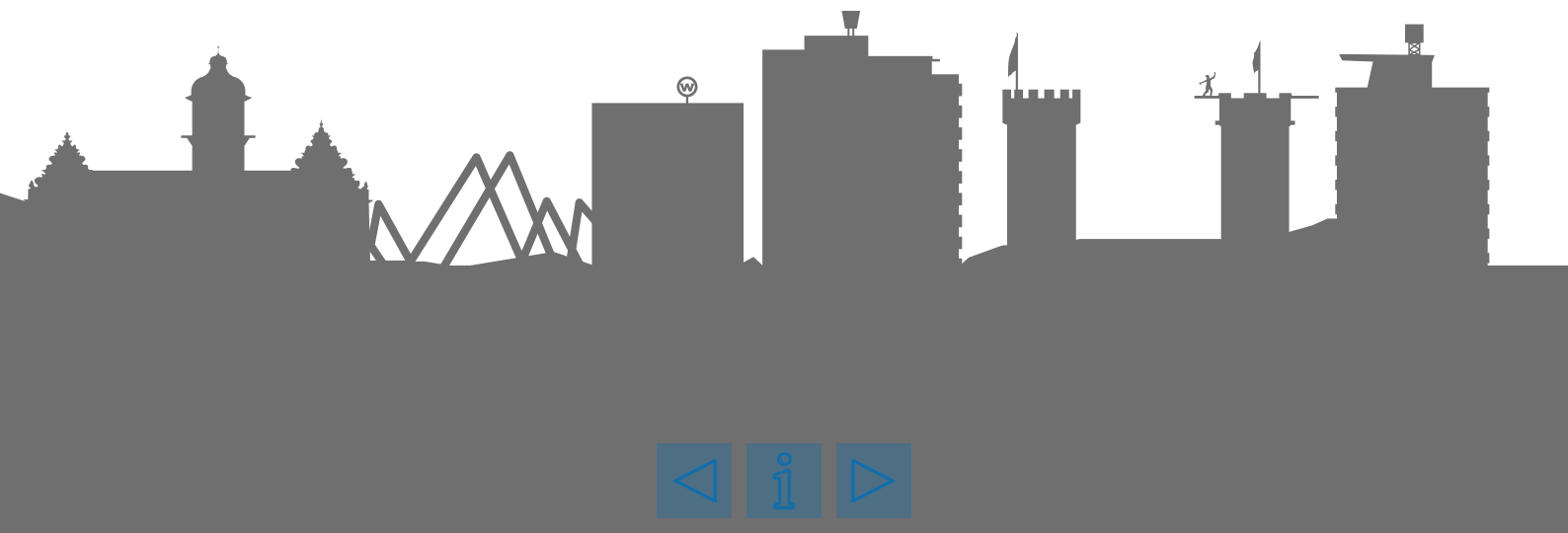
Herausgeber
Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in der Stadt Heilbronn
Cäcilienstraße 49 | 74072 Heilbronn
- Geschäftsstelle -

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

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

Druck
digitale medien print gmbh
74076 Heilbronn

Ausgabe
06|2024



H N Heilbronn

Immobilienmarktbericht 2025

Immobilienmarkt 2024

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

Auskünfte Telefon 07131 56-3158
Fax 07131 56-2880
E-Mail ..... gutachterausschuss@heilbronn.de

Preise Aktueller Immobilienmarktbericht ..... 40,- Euro

Internet Informationen unter:
www.heilbronn.de/gutachterausschuss

Inhaltsverzeichnis

Übersichtskarte der Stadtteile 4

1 Einleitung
ab Seite 5

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle 5
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2022 – 03.02.2026) ... 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 2024 8
2.2 Verteilung der Kaufverträge und der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 2015 9
2.3 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr 10

3 Entwicklung unbebauter Grundstücke
ab Seite 11

3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke 11
3.1.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Nutzungsarten 11
3.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter 12
3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland 13
3.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Entwicklungszustand 13
3.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter 14

4 Entwicklung bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte)
ab Seite 15

4.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart 15
4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser 16
4.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen 16
4.2.2 Durchschnittspreise für gebrauchte, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 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 50 Kaufverträge nach der Nutzung (Vorjahr: 57) 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

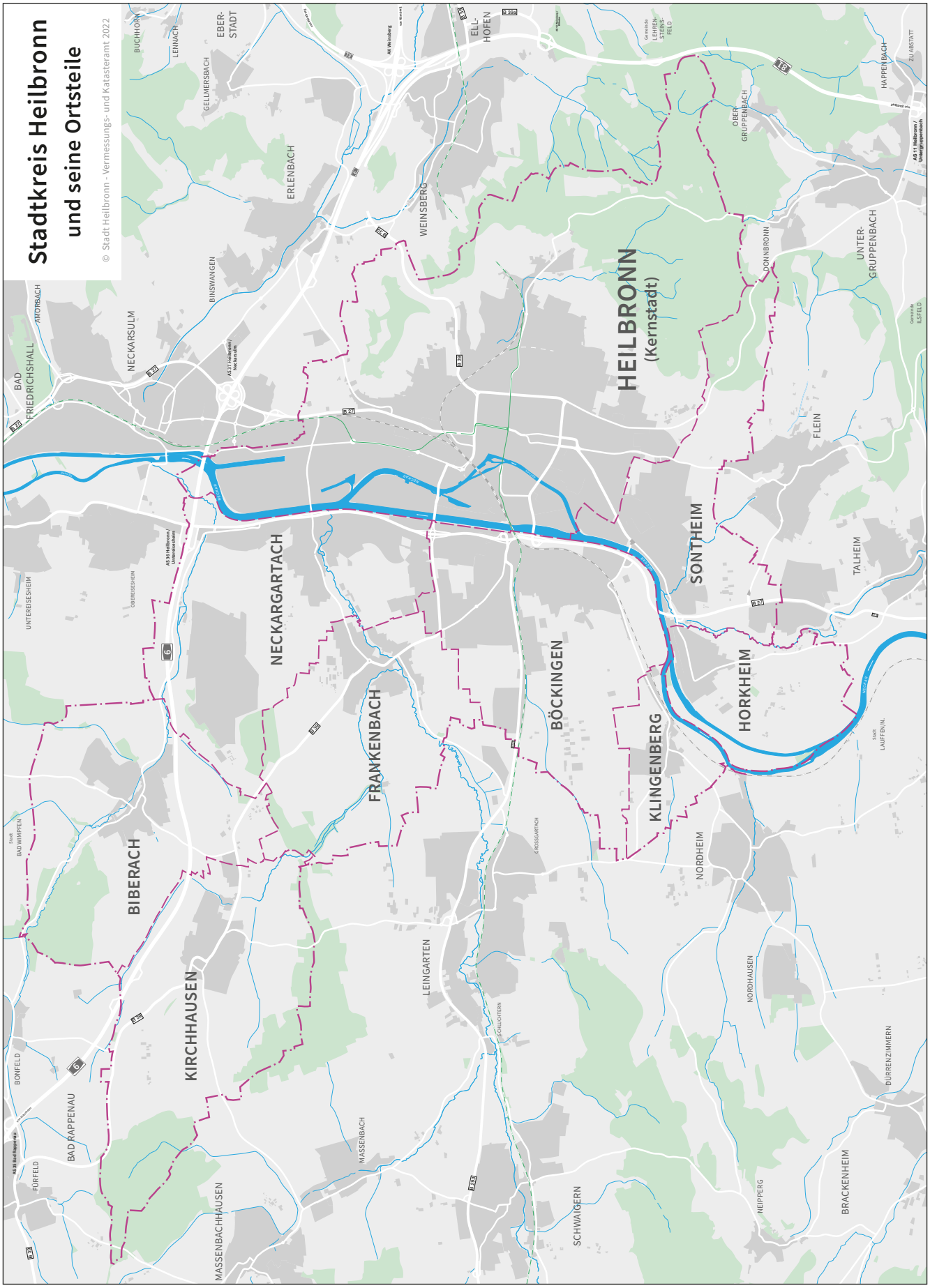
6.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 34
6.2 Sachwertfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser 35
6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten 35
6.2.2 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser 37
6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 38
6.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (Gebäudefaktoren) 40
6.3.1 Datengrundlage 40
6.3.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser 41
6.3.3 Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 42
6.3.4 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser 43
6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 44
6.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten 44
6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 45
6.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 2011 48
6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebäudefaktoren) 49
6.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten 49
6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE)in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2024 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 1.1.2025
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 Stichtag 01.01.2025 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

Anlagen
ab Seite 73

Anl. 1 Definition der Gebäudeausstattung 73
Anl. 2 Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn 74
Anl. 3 Definition des Gebäudezustandes 75
Anl. 4 Mieten 76


Stadtkreis Heilbronn
und seine Ortsteile
© Stadt Heilbronn - Vermessungs- und Katasteramt 2022
HEILBRONN
(Kernstadt)
SONTHEIM
HORKHEIM
KLINGENBERG
BÖCKINGEN
FRANKENBACH
NECKARGARTACH
KIRCHHAUSEN
BIBERACH
BAD RAPPENAU
MASSENBACHHAUSEN
LEINGARTEN
SCHWAIGERN
NORDHEIM
NORDHAUSEN
NEIPPERG
BRACKENHEIM
DÜRRENZIMMERN
TALHEIM
FLEIN
DONNBRONN
UNTER-
GRUPPENBACH
OBER-
GRUPPENBACH
HAPPENBACH
ELL-
HOFEN
WEINSBERG
ERLENBACH
BINSWANGEN
NECKARSULM
BAD
FRIEDRICHSHALL
EBER-
STADT
GELLMERSBACH
LENNACH
BUCHHORN
BONFELD
FÜRFELD
UNTEREISESHEIM
OBEREISESHEIM
ZU ABSTATT

1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2025 für den Stadtkreis Heilbronn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Heilbronn erstellt und die Werte von 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 2024, 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 01.01.2025.

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 2024 erstellte der Gutachterausschuss 44 Gutachten (Vorjahr 40).

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

Vorsitzende	Marisa **Röder-Sorge**	Vermessungsassessorin, Leiterin Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Andreas **Ringle**	Architekt, Bürgermeister
	Stefan **Schmitt**	Vermessungsdirektor, Leiter Vermessungs- und Katasteramt
Ehrenamtliche Gutachter	Lovro **Babic**	Zimmermann, Bautechniker
	Detlef **Christiansen**	öbuv. Sachverständiger (IHK HN), Immobilienmakler
	Ulrich **Frey**	Architekt, Baubürgermeister a. D.
	Remo **Fuchs**	Diplom-Forstwirt (FH)
	Michael **Greiner**	Jurist, Ltd. Regierungsdirektor, Vermögen und Bau Baden-Württemberg
	Kevin **Haas**	M.Sc. Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft, Immobilienmakler
	Steffen **Hergenhan**	Bankbetriebswirt, Kreissparkasse Heilbronn
	Karl-Adolf **Herzog**	Freier Architekt
	Claus **Hornung**	Vermessungsassessor, bis 2018 Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss
	Robert **Kappler**	Sachverständiger für Immobilienbewertung, Immobilienmakler
	Hans-Georg **Michaelis**	Oberamtsrat a. D., Vermögen und Bau Baden-Württemberg
	Helmut **Mokler**	Landwirtschaftsmeister, Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg
	Harald **Pfeifer**	Polizeihauptkommissar, Stadtrat
	Thomas **Randecker**	Elektrotechnikermeister, Betriebswirt des Handwerks; Stadtrat
	Wolfgang **Schnell**	Sparkassenbetriebswirt i. R.
	Tobias **Schuch**	Architekt, Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Heilbronn
	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 eine der größten Weinbaugemeinden Württembergs (505 Hektar, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Mit Keltertrauben bestockte Rebfläche in Baden-Württemberg 2023).

Die Markungsfläche beträgt insgesamt 10.000 Hektar.

Lage:
Am Neckar nördlich von Stuttgart, 157 m ü. M.
Am Schnittpunkt von A 81 und A 6 sowie B 27, B 39 und B 293.
Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim.
Hafen mit Anschluss an die Rheinhäfen durch den kanalisierten Neckar.

Wirtschaftsdaten:

(Quellen: Statistisches Landesamt, kommunales Melderegister, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing)

Einwohner (31.12.2024)	132.862
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2024)	75.860
Einpendler (30.06.2023)	47.815
Gewerbesteuer, v. H. (30.06.2024)	420
Grundsteuer B, v. H. (30.06.2024)	500
Grundsteuer A, v. H. (30.06.2024)	330
Einzelhandelsumsatz/ Einwohner (31.07.2024)	9.078 €
Einzelhandelszentralität (31.07.2024)	161,4

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

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

Die Hochschule Heilbronn, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, der Campus Heilbronn der Technischen Universität München, die Programmierschule 42 Heilbronn, das Technologie- und Gründerzentrum »Innovationsfabrik Heilbronn« (IFH) sowie das Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen stellen ein wertvolles Innovationspotential für die Heilbronner Wirtschaft dar. Insgesamt studieren ca. 9.000 Studierende in Heilbronn (Wintersemester 2023/24).
Die Heilbronner Schulen, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und auch die Volkshochschule qualifizieren mit ihrem breiten Angebot der Aus- und Weiterbildung für den anspruchsvollen regionalen Arbeitsmarkt.

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

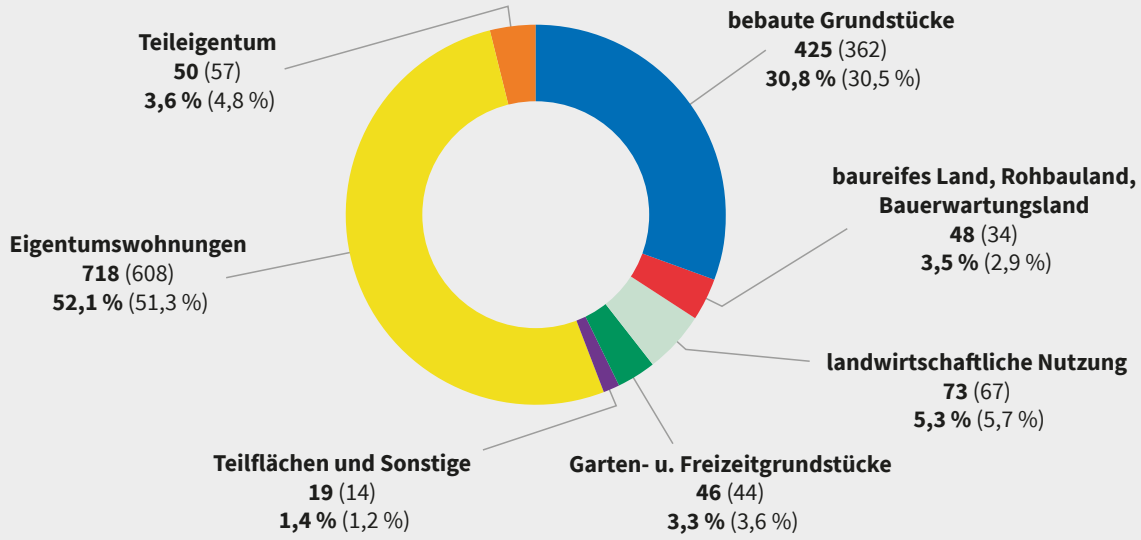
2 Allgemeine Marktentwicklung

2.1 Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2024 (Daten des Vorjahres)

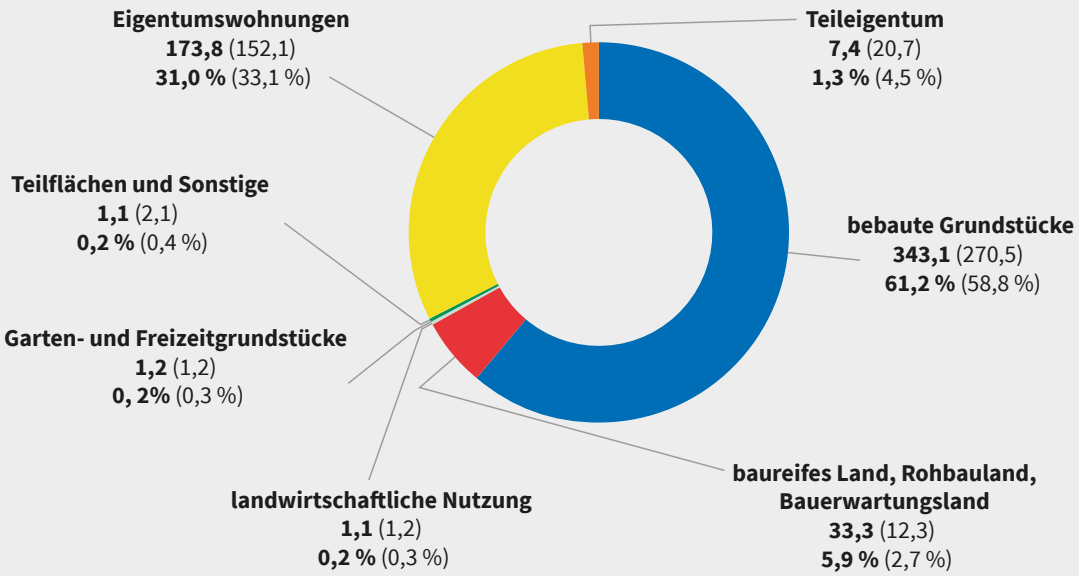
2

Im Jahr 2024 gingen beim Gutachterausschuss 1.379 Kaufverträge ein (Vorjahr: 1.185). Die Gesamtkaufpreissumme betrug 561,1 Mio. Euro (Vorjahr: 459,9 Mio. Euro). Die Anzahl der Verträge stieg gegenüber 2023 um ca. 16 %, der Umsatz nahm um ca. 22 % zu.

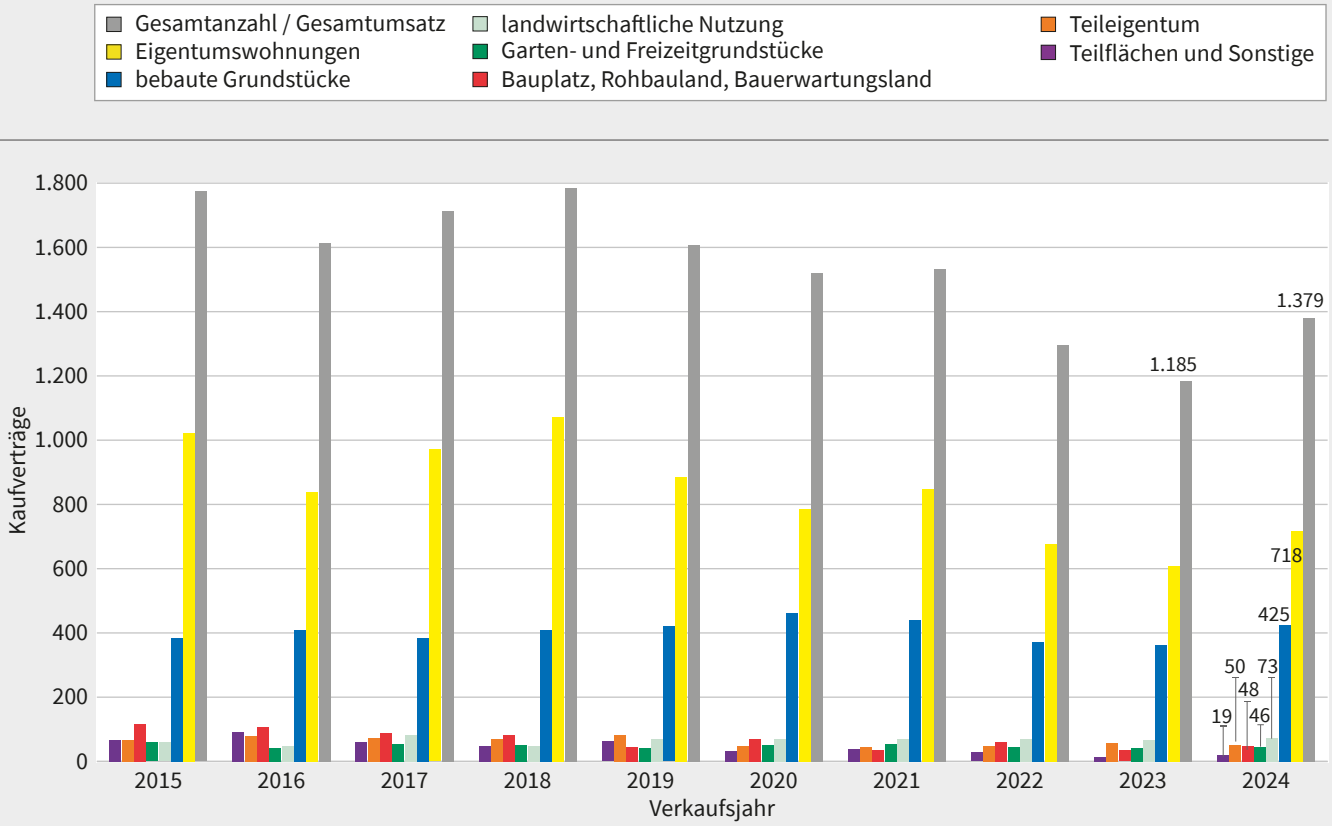
Anzahl Kaufverträge: 1.379 (1.185)

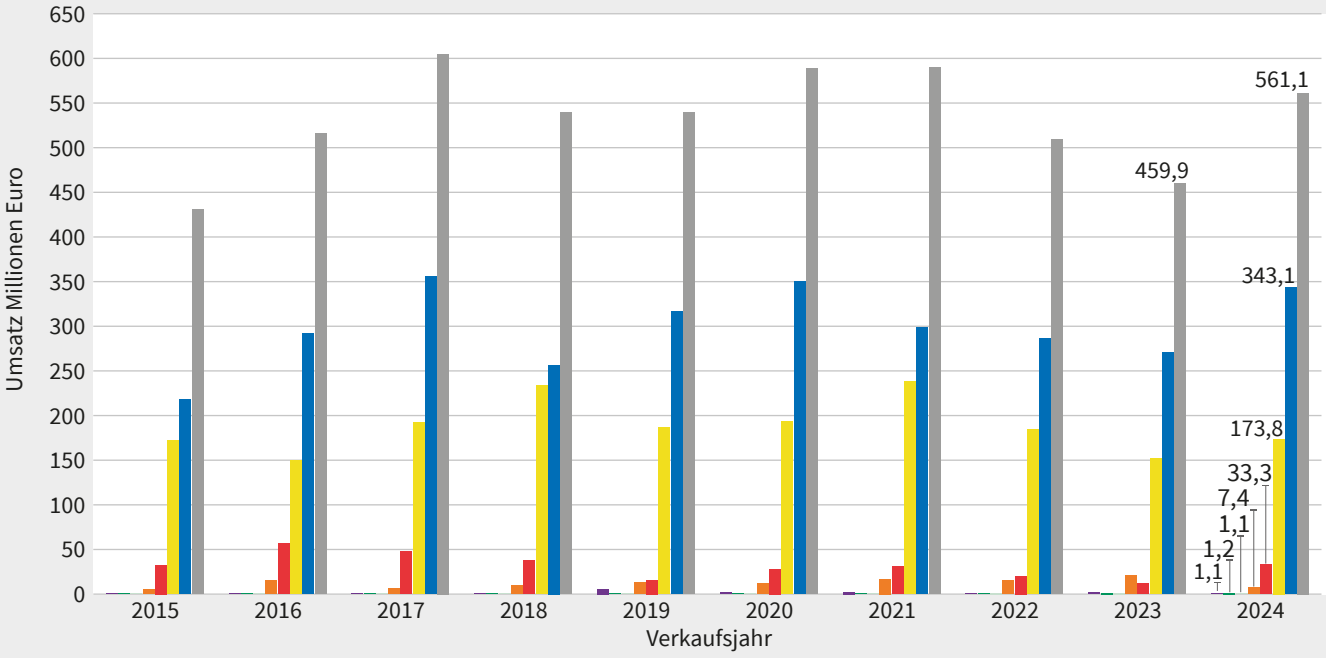


Umsatz: 561,1 Mio. Euro (459,9 Mio. Euro)



2.2 Verteilung der Kaufverträge und der Umsätze nach Grundstücksarten im Vergleich ab 2015





2.3 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

	Veränderung [%]	
	Vertragszahl	**Umsatz**
Landwirtschaftliche Nutzung	+ 9 %	- 4 %
Garten und Freizeitgrundstücke	+ 7 %	+ 5 %
Bauland: Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	+ 41 %	+ 171 %
Bebaute Grundstücke	+17 %	+ 27 %
Teileigentum	-12 %	- 64 %
Eigentumswohnungen	+ 18 %	+ 14 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	- 38 %	- 28 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	+ 24 %	+ 21 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	**+ 16 %**	**+ 22 %**

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 um 9 % gestiegen. Bei den verkauften Garten- und Freizeitgrundstücken nimmt der Umsatz um ca. 5 % zu. Die Anzahl der Verkäufe ist um 7 % gestiegen.

Im Teilmarkt „Bauland“ ist die Anzahl der Kaufverträge von 34 im Jahr 2023, dem tiefsten Wert der letzten Jahre, wieder auf 48 Verträge gestiegen. Das entspricht einer Zunahme von 41 %. Der Umsatz ist um 171 % gestiegen. Hauptgrund der deutlichen Zunahme im Teilmarkt „Bauland“ sind die Verkäufe im Sontheimer Baugebiet „Klingenäcker“.

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

Im Jahr 2024 wurden 425 bebaute Grundstücke verkauft. Das entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um ca. 27 %. Die Umsätze nahmen um etwa 17 % zu. Während die Anzahl der verkauften Ein- bis Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr anstieg, ging die Anzahl der verkauften Dreifamilienhäuser zurück. Bei Objekte wie Mehrfamilienhäusern und Wohn und Geschäftshäusern stiegen die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr. Bei gewerblichen Immobilien sind die Vertragszahlen quasi unverändert.

Der Umsatz mit bebauten Grundstücken stieg von 270,5 Mio. Euro im Jahr 2023 auf 343,1 Mio. Euro im Jahr 2024, was einem Zuwachs von ca. 27 Prozent entspricht. Bei Ein- und Zweifamilienhäuser nahmen die Verkäufe um ca. 19 % zu, entsprechend nahm auch der Umsatz um rd. 24 % zu. Bei Dreifamilienhäuser blieben die Umsätze, trotz eines Rückgangs der Verkaufsfälle um 11 %, konstant.

Nach dem starken Rückgang bei Mehrfamilienhäusern 2023 stiegen die Verkäufe 2024 um 79 %, entsprechend hat sich der Umsatz nahezu vervierfacht.

Die Anzahl der verkauften gebrauchten Eigentumswohnungen stieg zwischen 2023 und 2024 um 21 %, die Steigerung im Umsatz beträgt ebenfalls 21 %. Bei den Erstverkäufen gingen die Verkäufe um 38 % zurück, der Umsatz ging hier um 28 % zurück. Mit 39 verkauften Wohnungen bleibt der Verkauf von Neubauwohnungen auf niedrigen Niveau.

Insgesamt stieg die Anzahl der abgeschlossenen Verträge um 16 % auf 1.379.

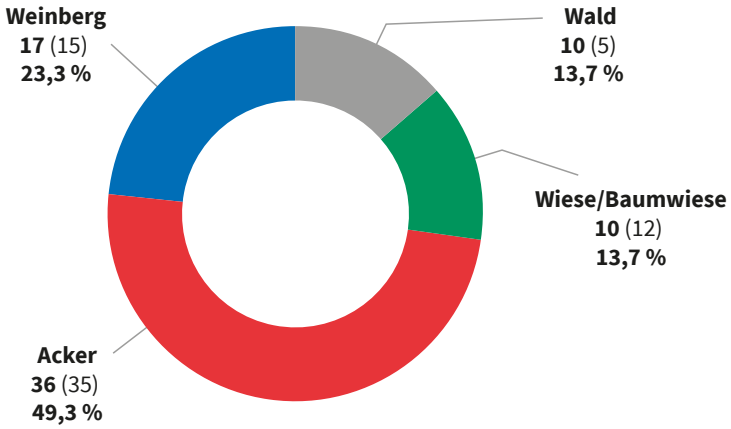
3 Entwicklung unbebauter Grundstücke

3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke

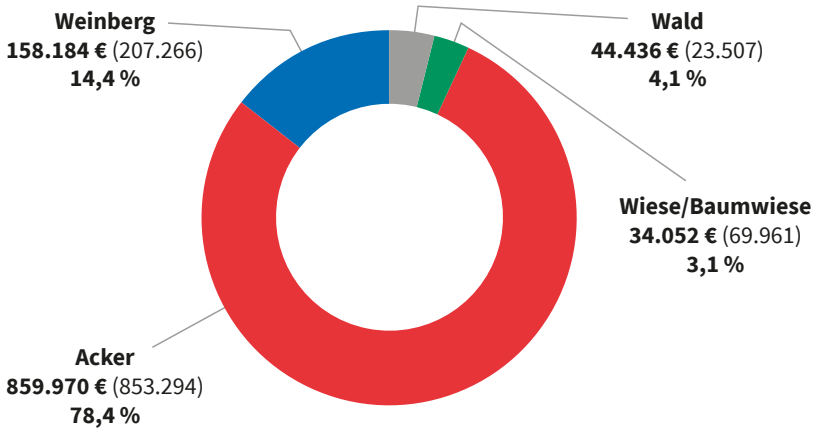
3.1.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Nutzungsarten ohne Garten- und Freizeitgrundstücke (Daten des Vorjahres)

Anzahl Kaufverträge: 73 (67)

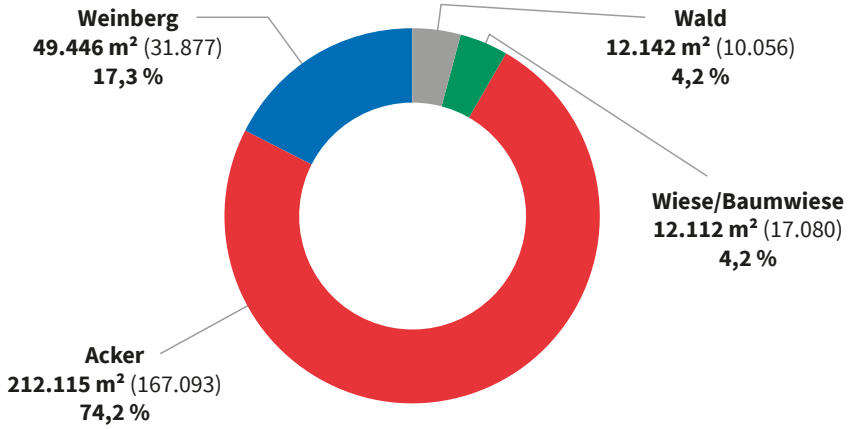
0 (0) Erwerbsgartenbau



Umsatz: 1,097 Mio. Euro (1,154 Mio. Euro)



Fläche: 285.815 m² (226.106 m²)



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

3

Die nachstehenden Preise wurden aus 77 (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 baulichen Außenanlagen nicht enthalten.

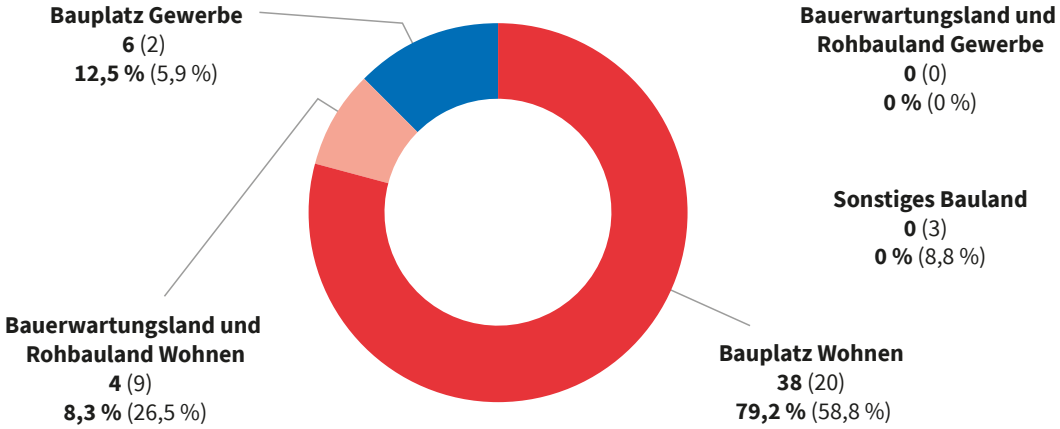
Die Stadt Heilbronn war an ca. 17 % (Vorjahr ca. 17 %) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2024		Acker	Wiese	Baum-wiese	Wald	Weinberg	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsflächen)
Füllschema der Zeilen:	1 2 3	**Zahl** der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) **arithmetisches Mittel:** Euro/m² (Vorjahr) **Preisspanne** der verkauften Grundstücke in Euro/m²					
	1	–	–	1 (–)	1 (2)	2 (11)	14 (4)
Heilbronn	2	–	–	–	(Ø 1,8)	Ø 6,7 (7,8)	Ø 32,4 (26,5)
	3	–	–	–	–	–	24,0 – 51,7
	1	**5** (4)	– (1)	**2** (-)	**1** (–)	–	**1** (4)
Biberach	2	**Ø 3,0** (3,5)	–	**Ø 3,6** (–)	–	–	– (Ø 13,0)
	3	**2,5 – 3,2**	–	–	–	–	–
	1	**5** (4)	–	– (2)	–	–	**6** (6)
Böckingen	2	**Ø 5,4** (4,0)	–	– (Ø 4,3)	–	–	**Ø 38,6** (31,4)
	3	**4,2 – 7,0**	–	–	–	–	**20,0** – 64,8
	1	**3** (2)	**1** (–)	**1** (–)	–	–	**1** (2)
Frankenbach	2	**Ø 3,4** (3,1)	–	–	–	–	– (Ø 26,3)
	3	–	–	–	–	–	–
	1	**2** (4)	– (2)	– (1)	–	–	–
Horkheim	2	**Ø 4,0** (3,9)	– (Ø 1,7)	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	–
	1	**9** (10)	**2** (2)	**1** (1)	**3** (1)	–	**1** (2)
Kirchhausen	2	**Ø 3,0** (3,1)	**Ø 3,7** (1,2)	–	**Ø 2,5** (–)	–	– (Ø 7,4)
	3	**2,2 – 4,8**	–	–	–	–	–
	1	**2** (–)	–	–	**1** (–)	**1** (1)	– (1)
Klingenberg	2	**Ø 4,2** (–)	–	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	–
	1	– (3)	–	– (1)	–	–	**2** (5)
Neckargartach	2	– (3,8)	–	–	–	–	**Ø 14,6** (9,6)
	3	–	–	–	–	–	–
	1	**1** (–)	1 (–)	–	– (1)	**2** (1)	**5** (6)
Sontheim	2	–	–	–	–	**Ø 8,8** (–)	**Ø 24,2** (20,8)
	3	–	–	–	–	–	**17,92 – 32,21**

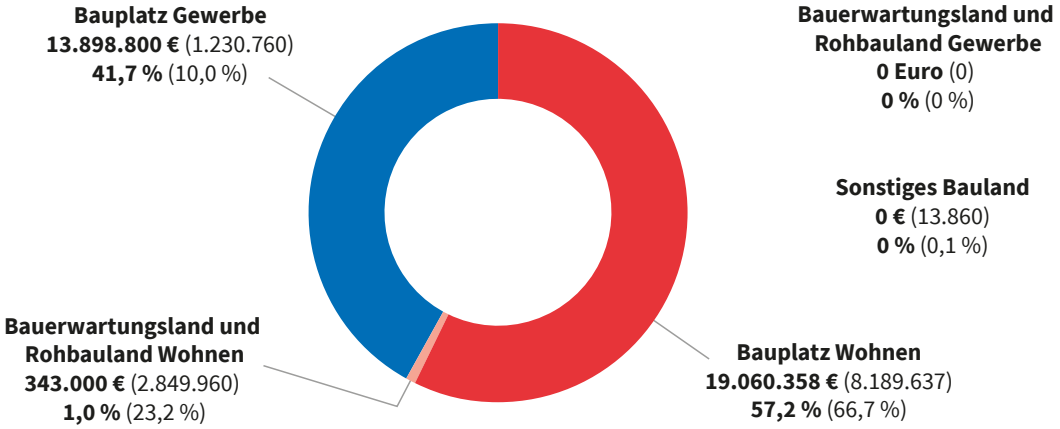
3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

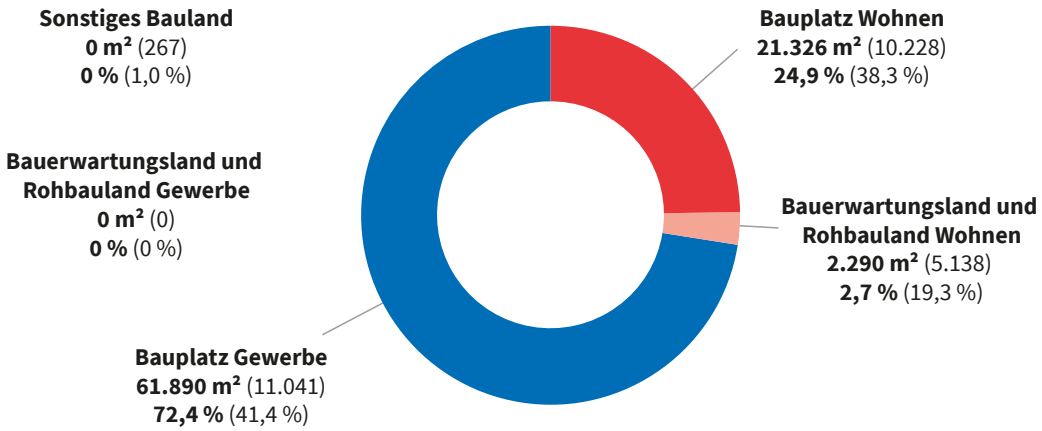
Anzahl Kaufverträge: 48 (34)



Umsatz: 33,302 Mio. Euro (12,284 Mio. Euro)



Fläche: 85.506 m² (26.674 m²)



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

3

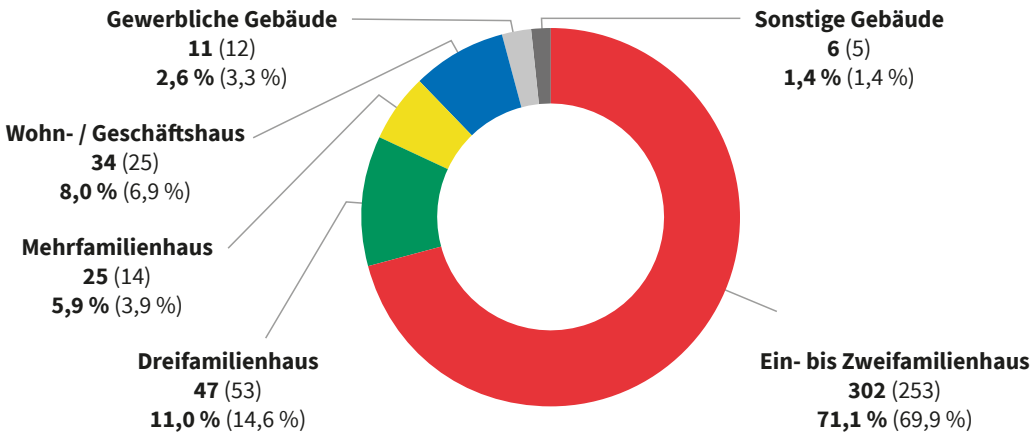
Die nachstehenden Preise wurden aus 45 (Vorjahr 28) geeigneten Kauffällen ermittelt. Aus Datenschutzgründen kann auch hier bei zwei und drei Kaufpreisen nur der Durchschnittspreis ohne Preisspanne und bei nur einem einzigen Kauffall kein Preis genannt werden.
Meist sind Kaufpreise sowohl aus schlechten als auch aus guten Lagen enthalten. Die Erschließungskosten sind teilweise, nicht, oder auch vollständig enthalten. Teilweise fallen auch noch zusätzliche Kosten, z. B. für Abbruch an.
Von den 37 (Vorjahr 17) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 2 (12) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. 0 (0) Bauplätze wurden durch das Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Heilbronn für den Erwerb von städtischen Grundstücken gefördert. Von den 5 (2) gewerblichen Bauplätzen wurden 0 (1) von der Stadt verkauft.

2024		Wohnen			Gewerbe		
		Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland
Füllschema der Zeilen:	1 2 3	**Zahl** der geeigneten Grundstücke (Vorjahr) **arithmetisches Mittel:** Euro/m² (Vorjahr) **Preisspanne** der verkauften Grundstücke in Euro/m²					
Heilbronn	1	**4** (13)	–	–	**5** (–)	–	–
	2	**Ø 1.161** (912)	–	–	**Ø 258** (–)	–	–
	3	**1.011 – 1.347**	–	–	**141 – 358**	–	–
Biberach	1	– (1)	**1** (4)	–	–	–	–
	2	–	– (Ø 480)	–	–	–	–
	3	–		–	–	–	–
Böckingen	1	– (1)	–	–	– (1)	–	–
	2	–	–	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	–
Frankenbach	1	**1** (–)	–	–	–	–	–
	2	–	–	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	–
Horkheim	1	–	–	–	–	–	–
	2	–	–	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	–
Kirchhausen	1	–	–	–	–	–	–
	2	–	**1** (–)	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	–
Klingenberg	1	–	–	–	–	–	–
	2	–	–	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	–
Neckargartach	1	**2** (1)	–	–	– (1)	–	–
	2	**Ø 750** (–)	–	–	–	–	–
	3	–	–	–	–	–	-
Sontheim	1	**30** (1)	– (5)	1 (–)	–	–	–
	2	**Ø 686** (–)	– (Ø 707)	–	–	–	–
	3	**606 – 842**	–	–	–	–	–

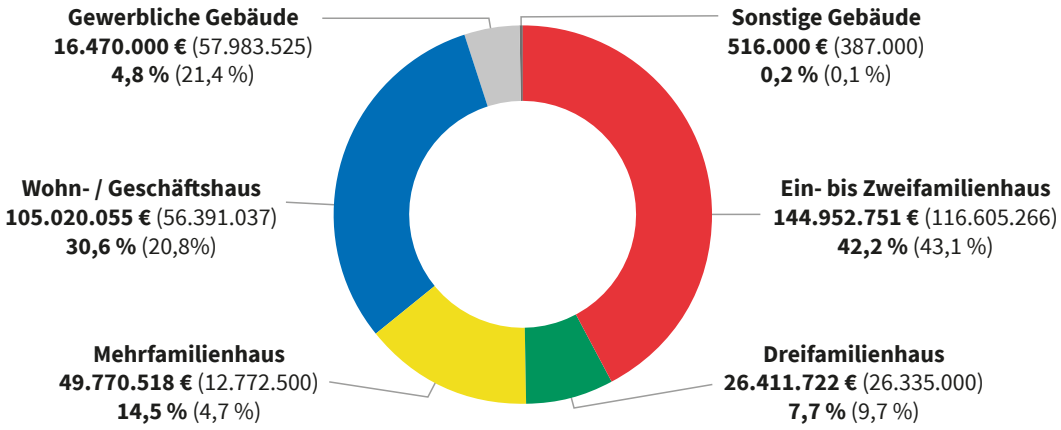
4 Entwicklung bebauter Grundstücke
(ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte)

4.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

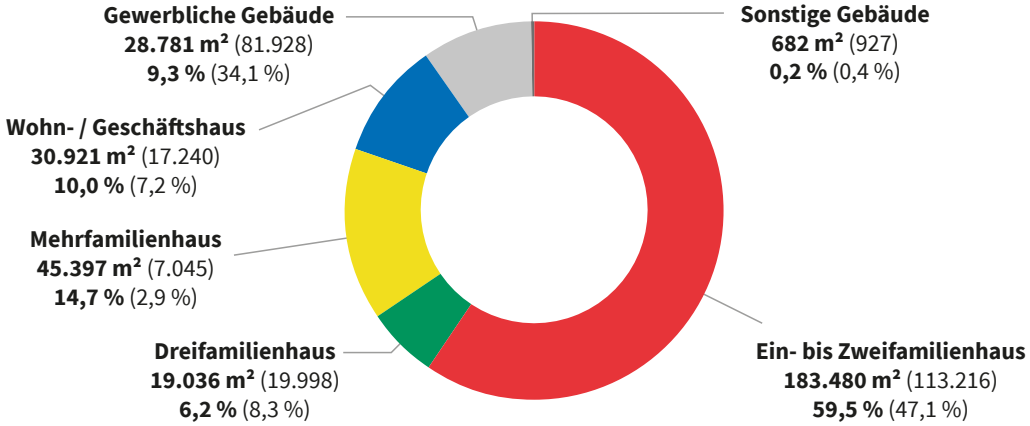
Anzahl Kaufverträge: 425 (362)



Umsatz: 343,141 Mio. Euro (270,474 Mio. Euro)



Fläche: 308.297 m² (240.354 m²)



4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

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

1 – 3 Familienhaus (Vorjahreswerte in Klammern)	**Anzahl der Kaufverträge**	**Umsatz** [Euro]	**Grundstücksfläche** [m²]
Kernstadt gesamt	**105** (96)	**70.918.550,-** (55.773.233,-)	**54.352** (42.923)
davon:			
Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	**3** (–)	**1.949.000,-** (–)	**511** (–)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	**83** (65)	**55.866.050,-** (38.605.233,-)	**44.941** (30.437)
Dreifamilienhaus gebraucht	**19** (31)	**13.103.500,-** (17.168.000,-)	**8.900** (12.486)

(Vorjahreswerte in Klammern)	**Anzahl der Kaufverträge**	**Umsatz** [Euro]	**Grundstücksfläche** [m²]
Stadtteile gesamt	**244** (210)	**100.445.923,-** (87.167.033,-)	**148.164** (90.291)
davon:			
Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	– (–)	– (–)	– (–)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	**216** (188)	**87.137.701,-** (78.000.033,-)	**138.028** (82.779)
Dreifamilienhaus gebraucht	**28** (22)	**13.308.222,-** (9.167.000,-)	**10.136** (7.512)

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 / Reihenendhäuser

Kernstadt | Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]
2005	331.473,-	37	699	177	1.863,-
2006	378.243,-	30	718	172	2.211,-
2007	408.985,-	34	707	194	2.134,-
2008	315.305,-	41	691	186	1.752,-
2009	305.859,-	32	600	160	1.912,-
2010	408.875,-	44	716	208	1.851,-
2011	394.690,-	36	766	185	2.113,-
2012	365.065,-	31	611	175	2.118,-
2013	414.629,-	35	623	172	2.347,-
2014	375.500,-	28	647	175	2.201,-
2015	494.478,-	23	615	182	2.697,-
2016	524.950,-	30	642	184	2.810,-
2017	616.556,-	18	690	191	3.168,-
2018	699.706,-	17	647	189	3.632,-
2019	640.653,-	36	582	169	3.638,-
2020	730.286,-	39	600	176	4.194,-
2021	910.727,-	22	528	195	4.582,-
2022	937.968,-	19	634	194	4.973,-
2023	660.088,-	17	521	149	4.418,-
2024	**906.269,-**	**26**	**587**	**179**	**4.772,-**

Kernstadt | Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reihenendhaus

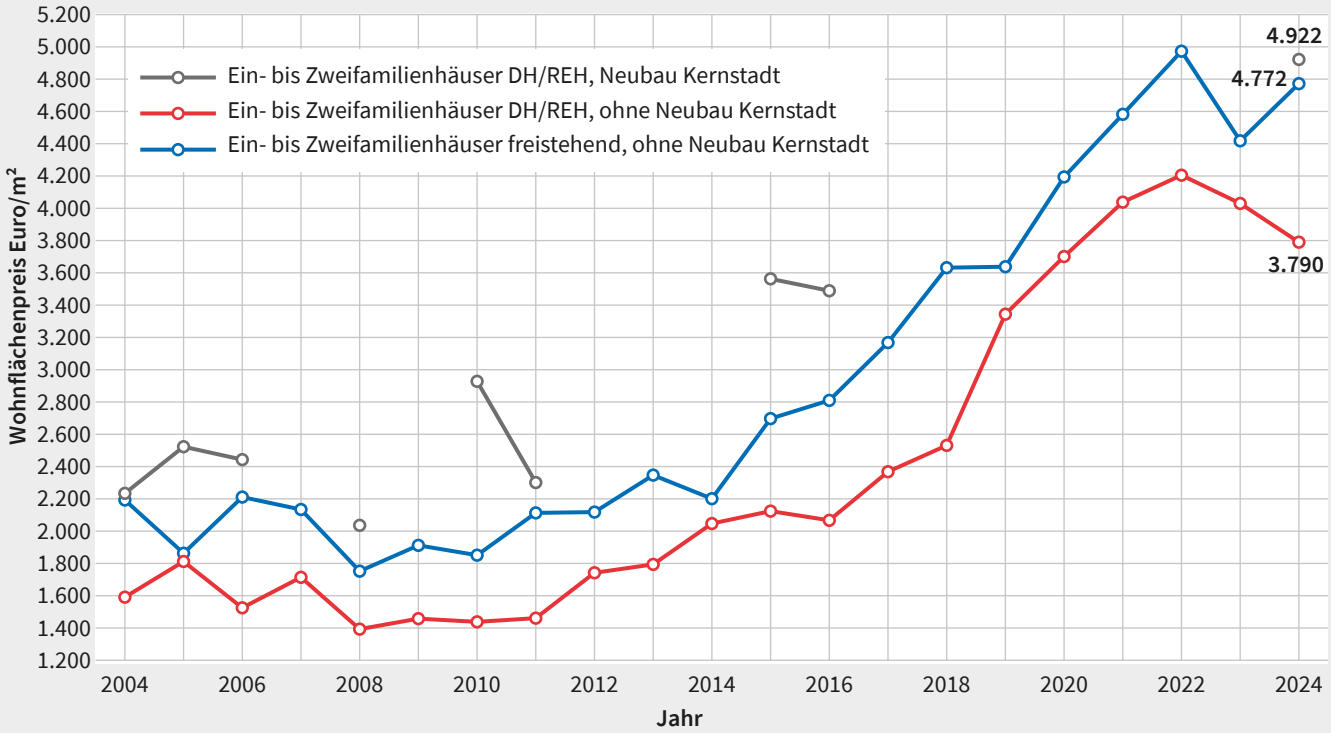
Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]
2005	240.054,-	24	363	132	1.812,-
2006	192.444,-	18	357	128	1.525,-
2007	220.375,-	16	356	130	1.714,-
2008	186.083,-	24	324	128	1.393,-
2009	161.956,-	40	272	113	1.458,-
2010	179.481,-	26	284	129	1.438,-
2011	188.756,-	37	273	129	1.461,-
2012	223.919,-	31	337	129	1.742,-
2013	234.596,-	25	343	131	1.794,-
2014	258.185,-	27	301	128	2.047,-
2015	288.563,-	24	287	134	2.124,-
2016	267.875,-	28	294	127	2.067,-
2017	316.667,-	18	338	131	2.368,-
2018	331.739,-	23	327	128	2.531,-
2019	406.300,-	20	364	123	3.344,-
2020	485.870,-	28	312	135	3.701,-
2021	499.877,-	18	295	124	4.038,-
2022	498.100,-	15	309	119	4.205,-
2023	504.476,-	21	313	121	4.030,-
2024	**456.336,-**	**21**	**318**	**121**	**3.790,-**

Grafische Darstellung siehe nächste Seite ▶

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

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 / Reihenendhaus (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 2023 unbereinigt ein Anstieg des Wohnflächenpreises von ca. 8 % zu verzeichnen.

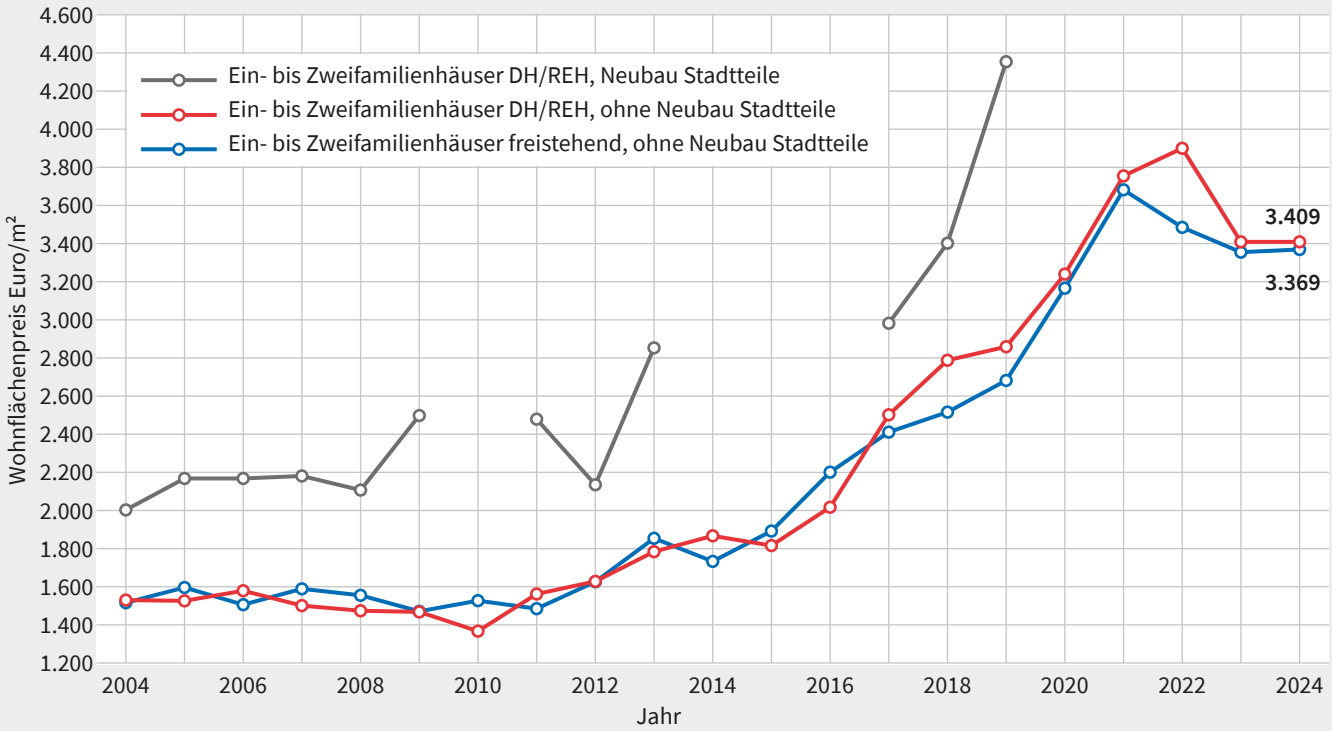
Hierbei ist zu beachten, dass im Jahr 2023 deutlich andere Objekte verkauft wurden als 2024 und auch in den Jahren davor. 2023 lag die durchschnittliche Wohnfläche der verkauften Objekte bei 149 m², dem niedrigsten Wert seit Führung der Statistik im Jahr 2003. Auch die durchschnittliche Grundstücksfläche lag mit 521 m² im Jahr 2023 sehr niedrig. 2024 haben sich die Eigenschaften der verkauften Objekte wieder dem langjährigen Durchschnitt angenähert.

Bei Berücksichtigung der Unterschiede in LAZ-Zahl, Grundstücks- und Wohnfläche sowie Anzahl der Verkäufe im Heilbronner Osten ergibt sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein Preisrückgang um ca. 7 %.

Bei den Doppel- und Reihenendhäusern liegt zwischen 2023 und 2024 ein unbereinigter Preisrückgang des Wohnflächenpreises von etwa 6 % vor. Da die durchschnittlichen wertrelevanten Eigenschaften der verkauften Objekte in den beiden Jahren fast identisch sind, trifft der Preisrückgang von 6 % auch auf den bereinigten Wohnflächenpreis bei Doppel- und Reihenendhäusern in der Kernstadt zu.

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

Wohnflächenpreise Stadtteile
Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH / REH



Stadtteile

Im obenstehenden Diagramm sind neben den Wohnflächenpreisen der umseitig genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte/Reihenendhaus (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 zwischen den Mittelwerten der Jahre 2023 und 2024 unbereinigt keine Veränderung des Wohnflächenpreises von zu verzeichnen. Berücksichtigt man allerdings die Unterschiede in Grundstücksgröße, Wohnfläche, LAZ sowie Anteil der Käufe in den äußeren Stadtteilen (Biberach, Kirchhausen, Klingenberg), so ist ein Rückgang von ca. 5 % zu erkennen.

Auch bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist unbereinigt kein Preisrückgang in den Wohnflächenpreisen festzustellen. Unter Berücksichtigung der Unterschiede in Grundstücksfläche, Wohnfläche, der LAZ sowie des Anteils der Verkäufe in den äußeren Stadtteilen ist ein geringfügiger Preisrückgang von ca. 1 % zu verzeichnen.

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

Stadtteile | Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend					
Jahr	**durchschnittl. Kaufpreis** [Euro]	**Anzahl**	**durchschnittl. Grundstücksfläche** [m²]	**Wohnfläche** [m²]	**Wohnflächenpreis** [Euro/m²]
2005	210.569,-	72	469	136	1.596,-
2006	202.756,-	45	491	140	1.506,-
2007	204.097,-	62	546	131	1.589,-
2008	204.907,-	61	542	135	1.555,-
2009	208.206,-	58	465	145	1.471,-
2010	207.413,-	47	469	136	1.527,-
2011	197.750,-	66	569	136	1.485,-
2012	225.831,-	72	527	136	1.626,-
2013	260.239,-	69	577	143	1.854,-
2014	251.434,-	61	518	145	1.733,-
2015	254.525,-	59	466	134	1.892,-
2016	323.620,-	54	488	149	2.201,-
2017	340.021,-	72	556	146	2.411,-
2018	377.884,-	70	526	153	2.516,-
2019	384.439,-	66	476	146	2.682,-
2020	473.191,-	76	568	153	3.166,-
2021	535.382,-	68	547	154	3.682,-
2022	511.861,-	49	448	150	3.485,-
2023	461.732,-	74	447	142	3.355,-
2024	**475.061,-**	**82**	**522**	**145**	**3.369,-**

Stadtteile | Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reihenendhaus					
Jahr	**durchschnittl. Kaufpreis** [Euro]	**Anzahl**	**durchschnittl. Grundstücksfläche** [m²]	**Wohnfläche** [m²]	**Wohnflächenpreis** [Euro/m²]
2005	163.132,-	56	282	108	1.526,-
2006	173.019,-	49	284	110	1.579,-
2007	177.754,-	50	322	118	1.501,-
2008	170.231,-	52	298	116	1.474,-
2009	173.946,-	56	343	116	1.468,-
2010	154.255,-	53	299	112	1.367,-
2011	177.240,-	66	314	114	1.562,-
2012	190.307,-	68	318	117	1.628,-
2013	194.466,-	68	302	115	1.724,-
2014	214.972,-	54	298	116	1.867,-
2015	208.657,-	54	326	116	1.816,-
2016	225.143,-	35	260	110	2.017,-
2017	291.721,-	52	319	118	2.502,-
2018	316.367,-	60	310	114	2.788,-
2019	341.053,-	47	306	122	2.859,-
2020	390.565,-	54	287	122	3.240,-
2021	446.879,-	44	301	121	3.755,-
2022	462.078,-	50	335	120	3.900,-
2023	398.054,-	37	329	118	3.409,-
2024	**408.647,-**	**41**	**290**	**122**	**3.409,-**

◀ Grafische Darstellung siehe vorhergehende Seite

4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

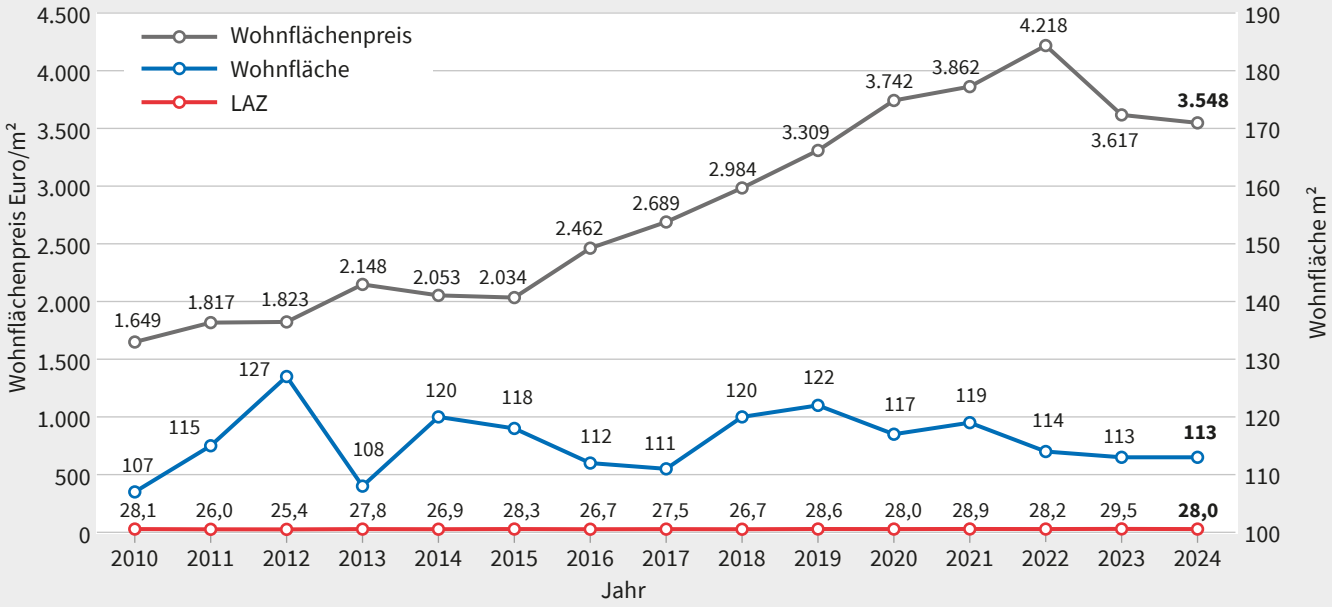
Ausgewählt wurde der Typ **Doppelhaus oder Reihenhaus (DH / RH) in der Kernstadt und den inneren Stadtteilen*** mit den unten beschriebenen zusätzlichen Eigenschaften.

Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]	Index (2010 = 100)
2010	9	107	1.649,-	100
2011	21	115	1.817,-	110,2
2012	15	127	1.823,-	110,6
2013	13	108	2.148,-	130,3
2014	17	120	2.053,-	124,5
2015	9	118	2.034,-	123,3
2016	22	112	2.462,-	149,3
2017	22	111	2.689,-	163,1
2018	17	120	2.984,-	181
2019	18	122	3.309,-	200,7
2020	16	117	3.742,-	226,9
2021	16	119	3.862,-	234,2
2022	25	114	4.218,-	255,8
2023	13	113	3.617,-	219,3
2024	**23**	**113**	**3.548,-**	**215,2**

Durchschnittliche Wohnflächenpreise
Der Durchschnittswert ist um ca. 2% gesunken. Allerdings lag im Jahr 2024 auch eine um 21 m² geringere Grundstücksfläche sowie eine um 1,5 Punkte bessere LAZ vor. Berücksichtigt man diese Faktoren, so ergibt sich ein Preisrückgang von ca. 6% zwischen 2023 und 2024. Eine verlässliche Aussage über die Preisentwicklung ist allerdings nur bei einer Betrachtung über mehrere Jahre möglich.

Eigenschaften:
Baujahre: 1960 bis 1974,
Grundstücksgröße: 200 – 600 m²,
1 Wohnung, Wohnfläche: 80 – 150 m²,
Wohnlage, Ausstattung, Zustand je zwischen den Werten 15 und 35 (Note x 10)

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



4.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Die geeigneten Verkäufe wurden entsprechend Haustyp, Baujahrbereich, Bauart und Ausstattung sowie Größe der Gebäude zu Gruppen geordnet. Aus diesen gleichartigen Verkaufsfällen (je Gruppe ca. 2 bis 14, 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: Wohnlage (s. Anlage 2)	Ausstattung (s. Anlage 1)	Zustand (s. Anlage 3)	LAZ (s. Seite 36)	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]	Richtpreis [Euro] / Anzahl Verkäufe
1925 – 1951	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Sattel-/ Walmdach	24 **Kernstadt**	35 1-2 Garagen	34	31	444	127	3.688,-	460.000,- / 5
1962 – 1967	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	16 **Kernstadt**	33 1-2 Garagen	31	27	579	156	4.240,-	660.000,- / 4
1990 – 2013	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Sattel/Flachdach	14 **Kernstadt**	16 2 Garagen	16	15	802	246	7.884,-	1.931.000,- / 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: Wohnlage (s. Anlage 2)	Ausstattung (s. Anlage 1)	Zustand (s. Anlage 3)	LAZ (s. Seite 36)	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]	Richtpreis [Euro] / Anzahl Verkäufe
1908 – 1955 kl. Wohnfl.	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Sattel/ Walmdach	28 **innere Stadtteile**	34 tw. 1-2 Garagen tw. 1 Stellplatz	34	32	495	94	3.687,-	349.000,- / 7
1875 – 1939 gr. Wohnfl.	tw. massive Bauweise/Fachwerk, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	35 **innere Stadtteile**	38 tw. 1-2 Garagen	35	36	395	141	2.416,-	335.000,- / 6
1952 – 1959	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach,	28 **innere Stadtteile**	34 1 Garage	33	31	530	131	3.402,-	442.000,- / 4
1960 – 1981	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verpuzt,ausgebautes Satteldach/ Flachdach	26 **innere Stadtteile**	32 tw. 1 - 2 Garagen tw. 1 Stellplatz	32	30	466	134	3.571,-	473.000,- / 7
1984 – 1989	massive Bauweise 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	19 **innere Stadtteile**	18 1-2 Garagen	20	19	477	173	4.954,-	823.000,- / 3
1954 – 1958	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputz, tw. ausgebautes Satteldach	32 **äußere Stadtteile**	33 1 Garage tw. 2 Stellplätze	33	32	626	128	2.987,-	380.000,- / 3
1959 – 1968	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	26 **äußere Stadtteile**	29 1 - 2 Garagen	31	29	715	146	3.037,-	433.000,- / 5
1971 – 1984	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebautes Satteldach,	26 **äußere Stadtteile**	27 tw. 1-2 Garagen	29	27	486	152	3.687,-	553.000,- / 5
1970 – 1976	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebautes Satteldach,	32 **äußere Stadtteile**	28 1 Garage tw. 1 Stellplatz	32	31	767	197	2.639,-	520.000,- / 3

4.2.4 Richtpreise
für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus

Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte: Wohnlage (s. Anlage 2)	Ausstattung (s. Anlage 1)	Zustand (s. Anlage 3)	LAZ (s. Seite 36)	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]	Richtpreis [Euro] / Anzahl Verkäufe
1922 – 1959 (Reihenmittel-, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. nicht ausgebautes Sattel/ Walmdach	29 **Kernstadt**	36 tw. 1 Garage	37	34	212	115	2.735,-	311.000,- / 6
1962 (Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	30 **Kernstadt**	32 1 Garage	33	32	338	110	3.442,-	370.000,- / 3
1962 – 1971 (Reihenend-, Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	15 **Kernstadt**	30 1 Garage	28	25	300	126	3.701,-	458.000,- / 5
2004 – 2013 (Reihenmittel-, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 1-3-geschossig, Edelputz, tw. ausgebautes Sattel-, Pultdach	23 **Kernstadt**	22 tw. 1 Garage tw. 1-2 Stellplätze	20	20	295	139	4.923,-	686.000,- / 3
1877 – 1928 (Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte) kl. Wohnfläche	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Sattel/ Walmdach	33 **innere Stadtteile**	36 tw. 1 Garage	35	35	203	77	2.918,-	226.000,- / 7
1907 – 1959 (Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach	26 **innere Stadtteile**	37 1 Garage	35	33	198	111	2.270,-	252.000,- / 3
1964 – 1979 (Reihenendhaus-, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	24 **innere Stadtteile**	30 tw. 1-2 Garagen	29	28	318	127	3.497,-	424.000,- / 7
1960 – 1969 (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Sattel/ Flachdach	25 **innere Stadtteile**	31 1 Garage	31	29	223	107	3.263,-	348.000,- / 14

4.2.4 Richtpreise
für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus

Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte: Wohnlage (s. Anlage 2)	Ausstattung (s. Anlage 1)	Zustand (s. Anlage 3)	LAZ (s. Seite 36)	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]	Richtpreis [Euro] / Anzahl Verkäufe
1970 – 1977 (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach/ Flachdach	23 **innere Stadtteile**	31 1 Garage	30	27	278	120	3.376,-	404.000,- / 7
1983 – 1994 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus)	massive Bauweise, 1-2 geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	**21 innere Stadtteile**	27 tw. 1 Garage tw. 1 Stellplatz	25	24	316	143	3.736,-	502.000,- / 5
1982 – 1994 (Reihenmittelhaus))	massive Bauweise, 2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	26 **innere Stadtteile**	27 1 Garage tw. 1 Stellplatz	27	26	200	131	3.337,-	435.000,- / 3
2001 – 2002 (Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edelputzt, ausgebautes Satteldach	24 **innere Stadtteile**	23 tw 1 Garage tw. 1 Carport	23	23	240	119	4.055,-	483.000,- / 2
1963 – 1970 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach oder Flachdach	28 **äußere Stadtteile**	29 1 Garage	30	29	292	106	2.972,-	315.000,- / 6
1971 – 1983 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach oder Flachdach	23 **äußere Stadtteile**	28 1 Garage	29	27	333	132	3.231,-	420.000,- / 8

4.2.4 Richtpreise
für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Zweifamilienhaus

Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte: Wohnlage (s. Anlage 2)	Ausstattung (s. Anlage 1)	Zustand (s. Anlage 3)	LAZ (s. Seite 36)	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]	Richtpreis [Euro] / Anzahl Verkäufe
1928 – 1954 (freistehendes Haus/ Reihenmittelhaus, Reihenendhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach	**31 Kernstadt**	33 tw. 1 Garage tw. 2 Stellplätze	30	30	350	141	3.401,-	480.000,- / 4
1963 – 1969 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach,	**14 Kernstadt**	25 1 Garage	25	21	521	184	4.669,-	850.000,- / 2
1969 – 1977 (Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, nicht ausgebautes Satteldach	**24 Kernstadt**	35 1-2 Garagen	33	30	379	150	3.402,-	500.000,- / 2
1902 – 1937 (freistehendes Haus, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. verputzt tw. ausgebautes Sattel/ Walmdach	**28 innere Stadtteile**	36 tw. 1 Garage tw. 1 Stellplatz	35	33	401	140	2.820,-	394.000,- / 6
1899 – 1939 (freistehendes Haus, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise oder Fachwerk, 2-3 geschossig, tw. verputzt, nicht ausgebautes Satteldach	34 **innere Stadtteile**	37	37	36	153	141	2.154,-	303.000,- / 3
1954 – 1959 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebautes Satteldach	26 **innere Stadtteile**	36 1-2 Garagen tw. 1 Stellplatz	33	32	490	167	2.832,-	471.000,- / 5
1960 – 1970 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	24 **innere Stadtteile**	31 tw. 1-2 Garagen tw. 1 Stellplatz	31	29	630	191	2.964,-	562.000,- / 4
1984 – 1995 (freistehendes Haus, Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebautes Satteldach	24 **innere Stadtteile**	27 tw. 2 Garagen tw. 1 Stellplatz	27	26	371	182	3.397,-	593.000,- / 3
1977 – 1981 (freistehendes Haus, Reihenendhaus)	massive Bauweise, 1-3-geschossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	21 **äußere Stadtteile**	25 1-2 Garagen 1 Stellplatz	25	24	463	191	2.868,-	550.000,- / 2

4.2.4 Richtpreise
für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Dreifamilienhaus

Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte: Wohnlage (s. Anlage 2)	Ausstattung (s. Anlage 1)	Zustand (s. Anlage 3)	LAZ (s. Seite 36)	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [Euro/m²]	Richtpreis [Euro] / Anzahl Verkäufe
1903 – 1935 (freistehendes Haus/ Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-3-geschossig, verputzt, tw. Backsteinfassade, ausgebautes, tw. eingeschränkt nutzbares Sattel-/ Walmdach	38 **Kernstadt**	37 tw. 1 Garage	37	37	324	229	2.266,-	523.000,- / 3
1940 – 1954 (freistehendes Haus)	massive Bauweise 2-geschossig, verputzt/ Edelputz, ausgebautes Satteldach	29 **Kernstadt**	38 1-2 Garage	33	34	517	200	2.663,-	531.000,- / 3
1960 – 1964 (freistehendes Haus)	massive Bauweise, 1-3 geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach	22 **Kernstadt**	35 1-3 Garagen	35	31	514	236	2.946,-	707.000,- / 3
1903 – 1923 (freistehendes Haus/ Doppelhaushälfte)	massive Bauweise, 2-3 geschossig, verputzt tw.ausgebautes Pult-/Satteldach	35 **innere Stadtteile**	37 tw. 1 Garage tw. 2 Stellplätze	36	36	293	217	1.814,-	391.000,- / 5
1926 – 1948 (freistehendes Haus)	massive Bauweise 2-3 geschossig, verputzt, ausgebautes Pult-/ Satteldach	37 **innere Stadtteile**	31 tw. 1-3 Garagen	32	33	270	169	2.671,-	451.000,- / 6
1950 – 1969 (freistehendes Haus/ Doppelhaushälfte)	massive Bauweise 1-3 geschossig, verputzt, ausgebautes Pult-/ Satteldach oder Flachdach	30 **innere Stadtteile**	31 tw. 1-2 Garagen tw. 1 Stellplatz	31	31	381	186	2.758,-	505.000,- / 7
1971 – 1985 (freistehendes Haus/ Doppelhaushälfte)	massive Bauweise 1-2 geschossig, verputzt, ausgebautes Pultdach oder Flachdach	32 **innere Stadtteile**	30 1-2 Garagen tw. 1 Stellplatz	33	32	622	265	2.798,-	743.000,- / 2

4.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen

4

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

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Kaufverträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m²]
Kernstadt	**15** (10)	**17.226.170,-** (10.030.000,-)	**5.978** (4.855)
Stadtteile	**10** (4)	**32.544.348,-** (2.742.500,-)	**39.419** (2.190)
Stadtkreis gesamt	**25** (14)	**49.770.518,-** (12.772.500,-)	**45.397** (7.045)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser

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

Baujahr Garage oder Stellplatz	**Wohnlage** (s. Anlage 2)	**Ausstattung** (s. Anlage 1)	**Zustand** (s. Anlage 3)	**LAZ** (s. Seite 36	**Zahl der Fälle**	**Anzahl der WE Wohnfläche Spanne Mittelwert** [m²]	**Wohnflächenpreis Spanne** [Euro/m²]	**Wohnflächenpreis Mittelwert** [Euro/m²]
1909 – 1958 ca. 14 % der Wohnungen mit Garage, ca. 7 % der Wohnungen mit Stellplatz	35 **Kernstadt**	34	35	35	4	4 – 9 227 – 611 Ø 436	2.128 – 2.226	2.167,-
1955 – 1966 ca. 48 % der Wohnungen mit Garage, ca. 16 % der Wohnungen mit Stellplatz	29 **Kernstadt**	29	29	29	4	4 – 10 284 – 640 Ø 407	2.213 – 3.165	2.578,-
1963 – 1971 ca. 41 % der Wohnungen mit Garage, ca. 14 % der Wohnungen mit Stellplatz	26 **Stadtteile**	31	30	29	5	4 – 8 252 – 608 Ø 377	1.908 – 2.778	2.327,-

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 der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Kaufverträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m²]
Kernstadt	**24** (19)	**98.955.055,-** (52.093.187,-)	**25.404** (11.317)
Stadtteile	**10** (6)	**6.065.000,-** (4.297.850,-)	**5.517** (5.923)
Stadtkreis gesamt	**34** (25)	**105.020.055,-** (56.391.037,-)	**30.921** (17.240)

4.5 Gewerbe- und Industriegebäude

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

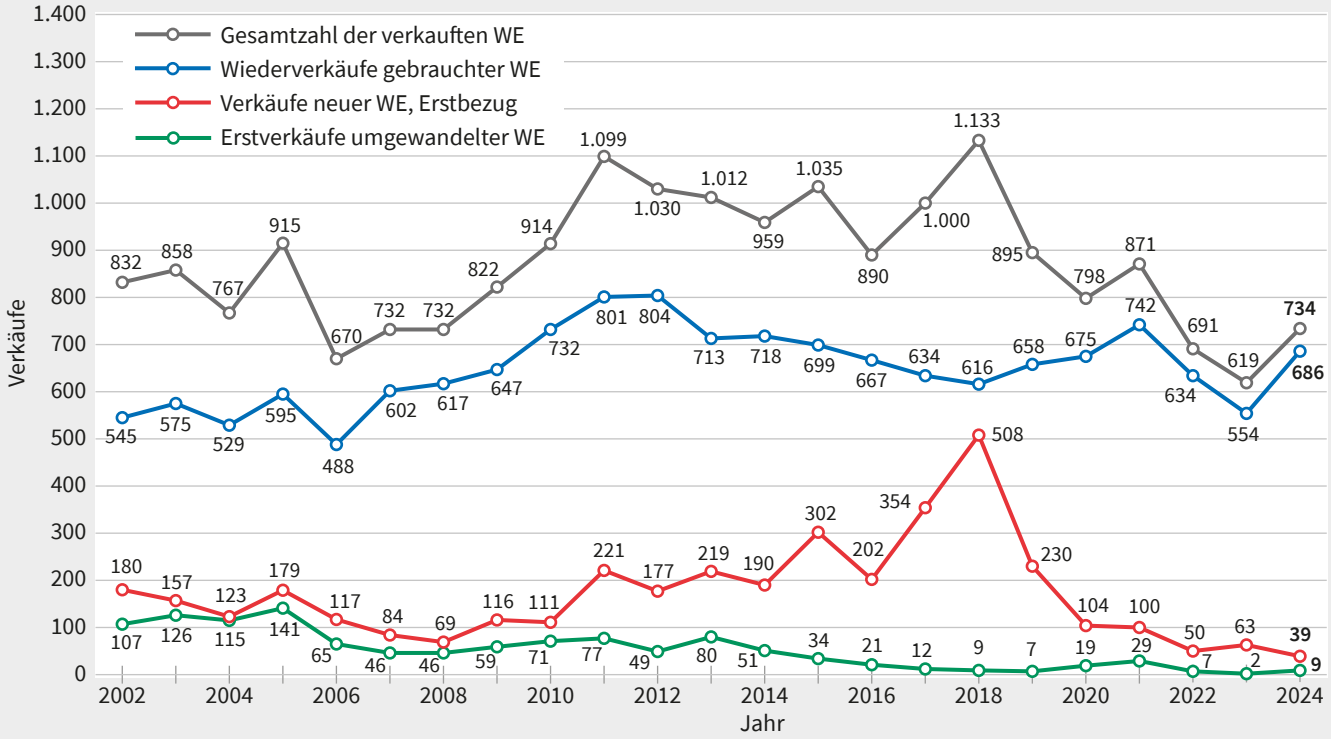
(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Kaufverträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m²]
Kernstadt	**6** (6)	**14.500.000,-** (27.403.525,-)	**20.907** (10.080)
Stadtteile	**5** (6)	**1.970.000,-** (30.580.000,-)	**7.874** (71.848)
Stadtkreis gesamt	**11** (12)	**16.470.000,-** (57.983.525,-)	**28.781** (81.928)

5 Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

5

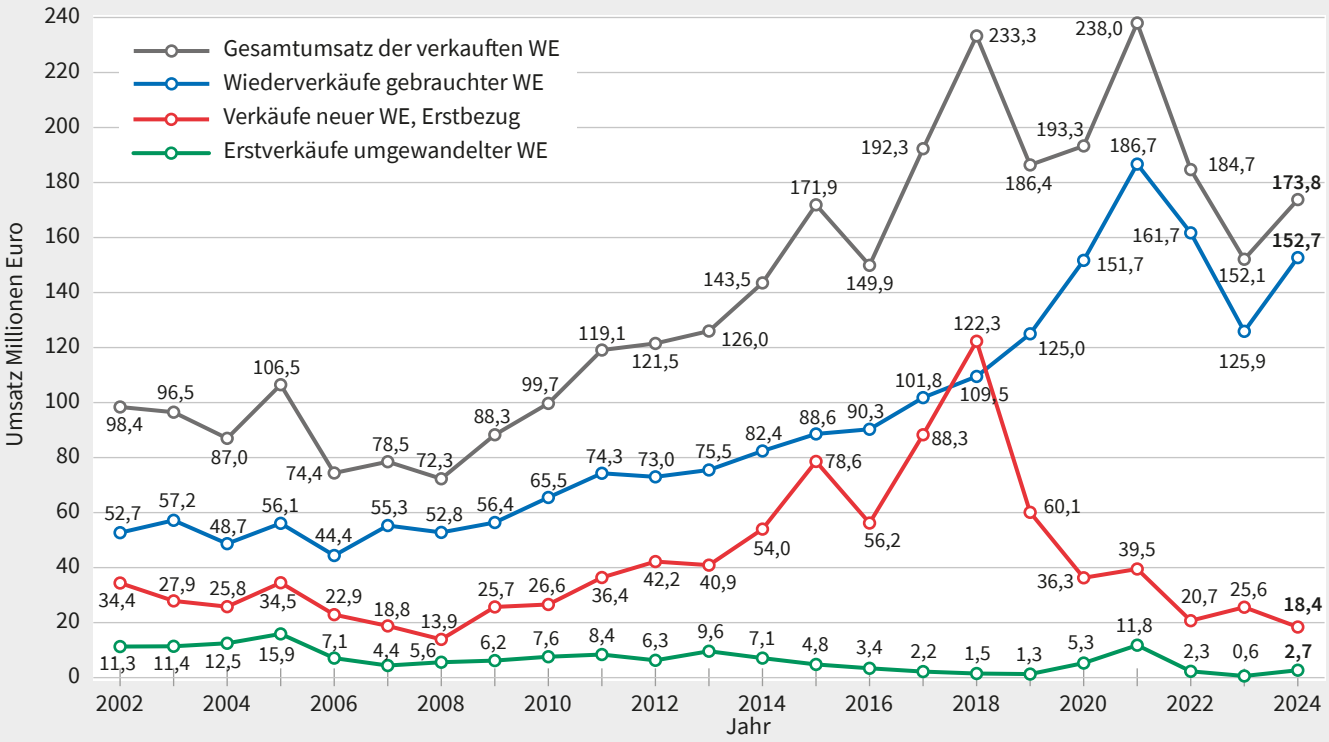
Anzahl der WE-Verkäufe
nach Wiederverkäufen, Erstverkäufen und Erstumwandlungen seit 2002



Im Jahr 2024 wurden in 718 Verträgen 734 Wohnungen verkauft (Vorjahr 619). Dies entspricht einem Anstieg von ca. 19 % im Vergleich zum Vorjahr. Bei den verkauften Neubauwohnungen ist ein Rückgang der Verkäufe um 38 % auf sehr niedrigem Niveau von 63 Wohnungen im Jahr 2023 auf 39 Wohnungen im Jahr 2024 zu verzeichnen. Die Anzahl der verkauften gebrauchten Eigentumswohnungen stieg hingegen im Vergleich zum Vorjahr von 554 auf 686 Wohnungen. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 24 %.
Die Anzahl der verkauften Wohnungen verteilt sich recht gleichmäßig auf die einzelnen Quartale: Im ersten Quartal wurden 164 Wohnungen veräußert, im zweiten Quartal 198, im dritten Quartal fanden 172 Verkäufe von Eigentumswohnungen statt und im vierten 200.

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

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



Bei den Umsätzen ist mit 173,8 Mio. Euro ein Anstieg um ca. 18 % im Vergleich zum Vorjahr (152,1 Mio. Euro) zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf den Anstieg bei den Wiederverkäufen gebrauchter Eigentumswohnungen zurückzuführen, welche im Vergleich zum Vorjahr um ca. 21 % auf 152,7 Mio. Euro zugenommen haben (Vorjahr 152,7 Mio. Euro). Bei den Erstverkäufen neuer Wohnungen ist ein Rückgang um ca. 28 % auf 18,4 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahr 25,6 Mio. Euro).

Es können keine systematischen Unterschiede hinsichtlich der Umsätze in den einzelnen Quartalen des Jahres 2024 festgestellt werden. Im ersten Quartal betrug der Umsatz ca. 38,1 Mio. Euro, im zweiten ca. 46,0 Mio. Euro, im dritten ca. 38,9 Mio. Euro und im vierten Quartal ca. 50,9 Mio. Euro.

5.2 Teileigentum

5.2.1 Verteilung der 50 Kaufverträge nach der Nutzung (Vorjahr: 57)

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

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

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

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

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

Nutzung (Vorjahreswerte in Klammern)	**Baujahr**	**Nutzfläche** [m²]	**Lage** (bei Läden und Gaststätten ohne Geschäftslagenklassen)	**Zahl der Verkäufe**	**Durchschnitt** [Euro/m²]	**Spanne** [Euro/m²]
Büro / Praxis	**1981 – 1984** (1960 – 2001)	**44 – 110** (77 – 150)	**Kernstadt** (Kernstadt)	**3** (4)	**2.647,-** (2.265,-)	**1.932 – 3.109** (1.733 – 2.706)
Laden	**1970 – 2018** (1895 – 1989)	**63 – 111** (72 – 113)	**Kernstadt** (Kernstadt)	**4** (4)	**2.746,-** (2.113,-)	**2.111 – 3.618** (1.477 – 3.333)

Kernstadt Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	**gebraucht Baujahr 1954 - 2016** (Baujahr 1957 – 2022)	**Neubau**
Zahl der geeigneten Verkäufe	**11** (10)	**1** (7)
durchschnittlicher Preis [Euro]	**20.809,-** (17.809,-)	– (70.786,-)
Spanne [Euro]	**10.000 – 30.000** (12.000 – 25.000)	– (–)

Stadtteile Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	**gebraucht Baujahr 1975 – 1984** (Baujahr 1984 – 2011)	**Neubau**
Zahl der geeigneten Verkäufe	**2** (6)	– (–)
durchschnittlicher Preis [Euro]	**13.250,-** (15.357,-)	– (–)
Spanne [Euro]	– (11.250 - 20.000)	– (–)

Garagen und Tiefgaragenstellplätze

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

2024 wurden keine PKW-Stellplätze im Teileigentum verkauft. 2023 gab es einen Verkauf eines gebrauchten Stellplatzes in der Kernstadt.

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**

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 ±0,1 grundsätzlich unberücksichtigt.
Bei der Bodenwertberechnung für Ein- bis Dreifamilienhäuser wird sowohl eine WGFZ-Anpassung als auch eine Grundstücksgrößenanpassung durchgeführt.

Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen für Ein- bis Dreifamilienhaus-Grundstücke

Fläche [m²]	Index (500 m² = 100)
150	**128,0**
200	**122,5**
250	**117,5**
300	**112,5**
350	**107,5**
400	**103,0**
500	**100,0**
600	**97,0**
700	**94,0**
800	**91,0**
900	**88,0**

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

6.2 Sachwertfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser

6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwerte
Als Grundlage dienten die Bodenrichtwerte vom 01.01.2023. 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 Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach ImmoWertV 2021. Bei für den Gebäudetyp ungewöhnlich kleinen oder großen Bruttogrundflächen erfolgten Zu- bzw. Abschläge bei den NHK 2010.

Außenanlagen
ca. 4 % bis 6 % des Zeitwerts der Gebäude

Gesamtnutzungsdauer
entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer
nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021
Das Alter der Modernisierung wird zusätzlich berücksichtigt, indem der Zuwachs an Nutzungsdauer über 40 Jahre bis auf einen Mindestbetrag von 15 % der jeweils vollen Restnutzungsdauerverlängerung linear abgeschrieben wird.

Stichtag
Es wurden Kaufverträge aus dem gesamten Jahr 2024 verwendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
Die boG werden in der Regel nicht vor der Auswertung berücksichtigt, sondern in anderer geeigneter Weise (§ 8 (3) ImmoWertV) berücksichtigt, sofern sie sich im marktüblichen Schwankungsbereich bewegen.
Kleinere Baumängel, Bauschäden, Ausstattungsmängel und ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden durch Zuordnung von Zustands- und Ausstattungsnoten im Rahmen der LAZ-Zahl (siehe Seite 36) berücksichtigt. Liegen außergewöhnliche Umstände (z. B. wirtschaftliche Überalterung, größere Baumängel) vor, die in der LAZ nicht berücksichtigt werden können, erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beim Bodenwertansatz berücksichtigt.
Kauffälle mit eventuell anfallenden Freilegungskosten oder vorhandenen Bodenverunreinigungen werden entsprechend gekennzeichnet.
Diese Vorgehensweise hat den großen Vorteil, dass die »boG« in den angegebenen Marktanpassungsfaktoren durch den Bezug auf die unterschiedlichen LAZ-Zahlen bereits enthalten sind und zusätzliche unsichere Normierungen entfallen.

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn
(siehe Anlage 2)

Definition der Gebäudeausstattung
(siehe Anlage 1)

Definition des Gebäudezustandes
(siehe Anlage 3)

6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

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

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

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

Ergebnis:
Berechneter vorläufiger Sachwert x Faktor = marktangepasster vorläufiger Sachwert

Die Faktoren sind abhängig von der Sachwerthöhe als Mittelwerte im jeweiligen Sachwertbereich, teilweise getrennt nach der Lage im Stadtgebiet oder den Haustypen und der LAZ-Zahl, in den nachfolgenden Grafiken dargestellt und ablesbar.

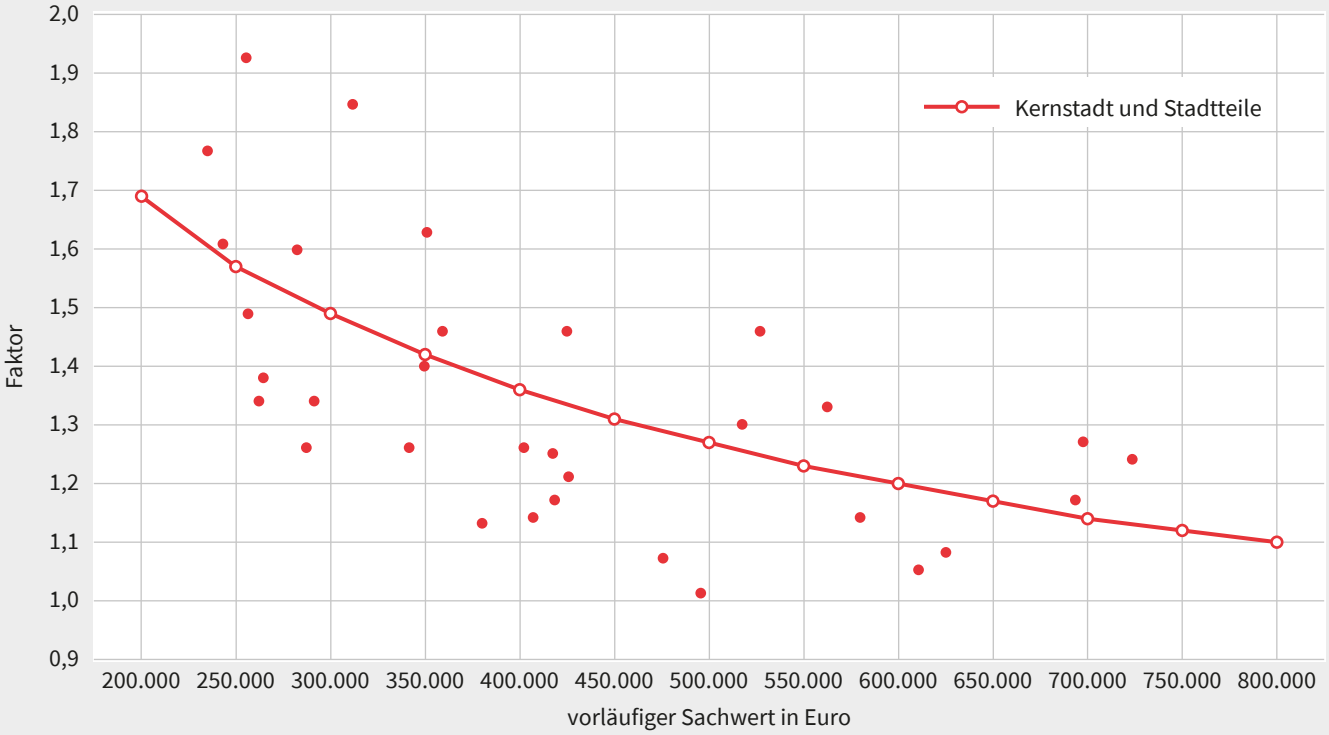
Die eingezeichnete Faktorenkurve entstand aus der Ausgleichung der Einzelfaktoren. Die Sachwertfaktoren der einzelnen Kauffälle sind als Punkte dargestellt.

Es wurde kein Regionalfaktor (§ 35 und 36 ImmoWertV) abgeleitet.

In Heilbronn wird die sogenannte „**LAZ**-Zahl“ abgeleitet. Diese entspricht dem Durchschnitt aus **L**age, **A**usstattung und **Z**ustand. Die Definitionen sind im Anhang in den Anlagen 1 bis 3 nachzulesen.

In den Vorjahren konnte eine Abhängigkeit der LAZ-Zahl und der Höhe des Sachwertfaktors festgestellt werden. Für das Jahr 2024 ist eine solche Abhängigkeit nicht zu erkennen. Es ist lediglich festzustellen, dass bei höheren vorläufigen Sachwerten eine höhere LAZ-Zahl zu verzeichnen ist.

6.2.2 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser

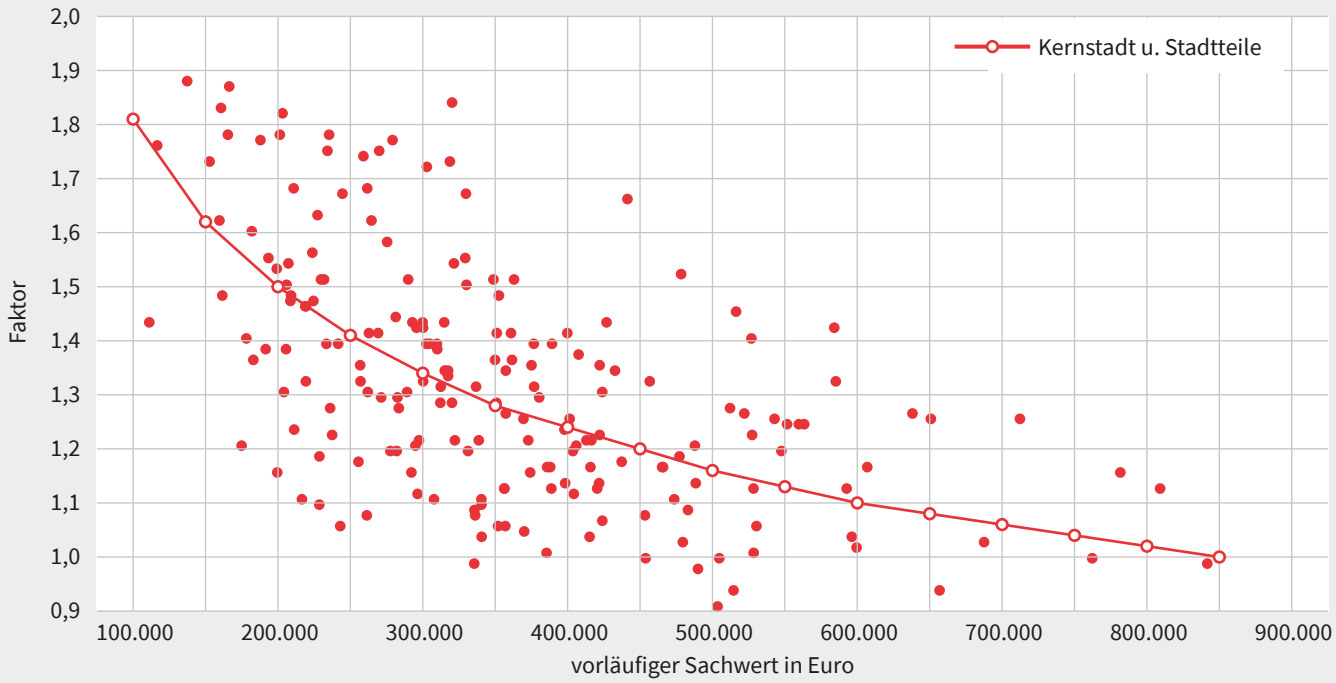


Wie im Vorjahr lässt sich kein Unterschied zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen feststellen. Es wird daher nur eine Kurve mit einer mittleren LAZ-Zahl von 32 dargestellt. Diese gilt sowohl für Dreifamilienhäuser in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen. Es sind 38 Kauffälle aus dem Jahr 2024 in die Ableitung des der Kurve eingeflossen. Die Kurve ist das Ergebnis einer Regression mit einem Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,40.

vorläufiger Sachwert	< 300T	300T - 400T	400T - 500T	500T - 700T	> 700T
Sachwertfaktor	**1,66**	**1,46**	**1,2**	**1,23**	**1,32**
	1,26-2,27	1,13-1,85	1,01-1,46	1,05-1,46	
Restnutzungsdauer	**17**	**19**	**22**	**25**	**23**
	11-28	12-30	12-41	15-41	
Wohnfläche	**187 m²**	**207 m²**	**218 m²**	**237 m²**	**272 m²**
	122-227 m²	176-250 m²	147-308 m²	196-275 m²	
Bodenwertanteil	**56 %**	**58 %**	**57 %**	**60 %**	**72 %**
von vorl. Sachwert	39-75 %	35-80 %	29-79 %	26-80 %	
LAZ	**36**	**34**	**30**	**28**	**26**
	30-42	32-38	27-35	24-32	
Grundstücksgröße	**238 m²**	**380 m²**	**409 m²**	**649 m²**	**613 m²**
	132-431 m²	164-660 m²	125-532 m²	508-906 m²	
Kaufvertragsdatum	Juli	Juni	Juni	Juni	Oktober
Anzahl	13	6	8	8	3

6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

6



Allgemeines

Für das Jahr 2024 wurde eine gemeinsame Kurve für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser abgeleitet. Es konnten keine signifikanten Unterschiede zwischen Kauffällen mit unterschiedlicher LAZ-Zahl festgestellt werden.

Auch hinsichtlich der Kauffälle in den unterschiedlichen Stadtteilen konnten keine Unterschiede ermittelt werden.

Die einzige Auffälligkeit war, dass bei neuen, hochwertigen Immobilien im Heilbronner Osten mit einem vorläufigen Sachwert von über einer Million zum Teil Sachwertfaktoren von ca. 1,6 erzielt wurden. Da es sich hierbei um einen sehr eingeschränkten Teilmarkt handelt, wurden diese Verkäufe nicht in der Abbildung dargestellt und auch nicht zur Ableitung der allgemeinen Sachwertfaktoren herangezogen.

In den Tabellen auf der nächsten Seite sind Kenngrößen angegeben. Hier erfolgt eine Unterteilung in freistehende Häuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Zwar lassen sich für die beiden Gruppen keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der Sachwertfaktoren feststellen, aber bei den Kenngrößen liegen Differenzen vor. Die Angaben in den Tabellen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Werteinfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben.

Kernstadt und Stadtteile

In diese Kurve sind die Sachwertfaktoren aller Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus der gesamten Stadt Heilbronn sowie die Sachwertfaktoren aller freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb des Heilbronner Ostens eingeflossen. Insgesamt sind die Informationen von 214 Kaufverträgen in die Kurve eingeflossen. Die Kurve ist das Ergebnis einer Regression mit einem Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,41.

6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	< 200T	200 - 300T	300 - 400T	400 - 500T	500 - 600T	600 - 800T	> 800T
Sachwertfaktor	**1,70**	**1,42**	**1,29**	**1,22**	**1,15**	**1,06**	**0,99**
	1,36-1,90	1,05-1,96	0,98-1,91	0,97-1,66	0,83-1,45	0,84-1,26	0,77-1,16
Restnutzungsdauer	**13**	**18**	**21**	**27**	**30**	**33**	**45**
	12-17	12-37	12-49	11-40	14-62	22-52	27-60
Wohnfläche	**112 m²**	**119 m²**	**136 m²**	**162 m²**	**174 m²**	**195 m²**	**233 m²**
	72-142 m²	82-188 m²	77-240 m²	102-221 m²	131-241 m²	161-228 m²	183-284 m²
Bodenwertanteil	**63 %**	**66 %**	**66 %**	**60 %**	**60 %**	**59 %**	**54 %**
von vorl. Sachwert	56-77 %	37-80 %	27-86 %	35-90 %	35-82 %	36-79 %	34-73 %
LAZ	**37**	**33**	**32**	**28**	**26**	**24**	**21**
	32-43	28-40	25-39	24-32	17-32	20-27	14-27
Grundstücksgröße	**206 m²**	**431 m²**	**530 m²**	**605 m²**	**636 m²**	**569 m²**	**1138 m²**
	166 - 288 m²	211-716 m²	248-963 m²	402-1526 m²	326-1028 m²	275-867 m²	669-2567 m²
Kaufvertragsdatum	Juli	Juli	Juni	Juli	Juni	Juni	Mai
Anzahl	7	20	33	21	11	9	5

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

vorläufiger Sachwert	< 200T	200 - 300T	300 - 400T	400 - 500T	> 500T
Sachwertfaktor	**1,63**	**1,44**	**1,34**	**1,16**	**1,14**
	1,15-2,30	1,09-1,78	1,07-1,84	0,99-1,34	0,82-1,40
Restnutzungsdauer	**18**	**25**	**35**	**46**	**56**
	12-27	12-41	18-63	17-77	25-80
Wohnfläche	**101 m²**	**108 m²**	**134 m²**	**130 m²**	**144 m²**
	64-157 m²	83-159 m²	96-186 m²	95-173 m²	94-173 m²
Bodenwertanteil	**60 %**	**58 %**	**50 %**	**46 %**	**43 %**
von vorl. Sachwert	41-75 %	34-81 %	20-69 %	19-86 %	23-74 %
LAZ	**34**	**29**	**27**	**24**	**22**
	27-41	23-34	20-32	18-30	14-31
Grundstücksgröße	**180 m²**	**271 m²**	**283 m²**	**348 m²**	**293 m²**
	93-435 m²	155-448 m²	160-394 m²	157-520 m²	152-501 m²
Kaufvertragsdatum	Juni	Juni	Juni	Juli	Juli
Anzahl	16	39	29	11	13

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

6.3.1 Datengrundlage

6

Für die Zielgröße »Wohnflächenpreis« wurden in mathematisch statistischen Auswertungen folgende signifikante Einflussgrößen ermittelt: Gebäudestellung, LAZ-Zahl (siehe Seite 36 und Anlagen 1 bis 3), Wohnfläche (WOFL), Grundstücksfläche (Grdstfl.), die Ortsteillage sowie das Datum.

Für die beiden Gebäudestellungen »freistehend« und »Doppel-/Reihenhaus« (DH/RH) wurden separate Regressionsanalysen durchgeführt. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen sind neben den Kauffällen aus dem Jahr 2024 auch die Käufe aus dem Jahr 2023 eingeflossen.

Daten und Ergebnisse

Jahr 2024 (Vorjahr)	**Anzahl Kauffälle**	**Ausreißer**	**Stichprobenumfang**	**angepasstes Bestimmtheitsmaß**	**Variationskoeffizient nach Regressionsanalyse**
DH / RH (2023+2024)	**194** (179)	**0** (1)	**194** (178)	**0,52** (0,56)	**0,19** (0,16)
Freistehend (2023+2024)	**154** (171)	**1** (1)	**153** (170)	**0,70** (0,78)	**0,19** (0,17)

Jahr 2024 (Vorjahr)	**durchschnittlicher Wohnflächenpreis** [Euro/m²]	**bezogen auf folgende Werte der Einflussgrößen**				
		LAZ-Zahl	**Wohnfläche** [m²]	**Grundstücksfläche** [m²]	**Stadtteil**	**Datum**
DH / RH	**3.407,-** (3.616,-)	**28,3** (28,3)	**115** (117)	**255** (269)	**innere Stadtteile** (innere Stadtteile)	**21.06.2024** (23.07.2023)
Freistehend	**3.651,-** (3.362,-)	**30,0** (30,7)	**135** (143)	**535** (470)	**innere Stadtteile** (innere Stadtteile)	(22.08.2023)

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 1 und 3 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 [m²]/LAZ	**17,5** [€/m²]	**20** [€/m²]	**22,5** [€/m²]	**25** [€/m²]	**27,5** [€/m²]	**30** [€/m²]	**32,5** [€/m²]	**35** [€/m²]	**37,5** [€/m²]	**40** [€/m²]
75					4.210	3.810	3.420	3.020	2.630	2.240
90			4.780	4.380	3.990	3.590	3.200	2.800	2.410	2.010
105			4.550	4.160	3.770	3.370	2.980	2.580	2.190	
120		4.730	4.330	3.940	3.540	3.150	2.750	2.360	1.970	
135		4.510	4.110	3.720	3.320	2.930	2.530	2.140	1.740	
150	4.680	4.280	3.890	3.500	3.100	2.710	2.310	1.920		
165	4.460	4.060	3.670	3.270	2.880	2.490				
180	4.240	3.840	3.450	3.050	2.660					

Grundstücksfläche [m²]	**Anfang 2024** [€/m²]	**Mitte 2024** [€/m²]	**Ende 2024** [€/m²]
135	20	-60	-140
175	70	-10	-100
215	110	30	-50
255	160	80	0
295	210	130	50
335	260	180	100
375	300	220	140
415	350	270	190
455	400	320	240
495	450	370	290
535	490	410	330
575	540	460	380

Kernstadt [€/m²]	0
innere Stadtteile [€/m²]	0
äußere Stadtteile [€/m²]	-480

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

	Beispieldaten
LAZ-Zahl	30
Wohnfläche [m²]	135
Grundstücksfläche [m²]	215
Stadtteil	äußere Stadtteile
Datum	Mitte 2024

Rechnung:
2.930 €/m² + 30 €/m² - 480 €/m² = 2.480 €/m²
Gesamtwert der Immobilie:
2.480 €/m² x 135 m² = rd. 335.000 €

Hinweis: Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

Wohnfläche [m²]/LAZ	15 [€/m²]	17,5 [€/m²]	20 [€/m²]	22,5 [€/m²]	25 [€/m²]	27,5 [€/m²]	30 [€/m²]	32,5 [€/m²]	35 [€/m²]	37,5 [€/m²]	40 [€/m²]
85							4.830	4.450	4.080	3.700	3.320
110					5.220	4.840	4.460	4.090	3.710	3.330	2.950
135		5.990	5.610	5.230	4.850	4.470	4.100	3.720	3.340	2.960	2.580
160		5.620	5.240	4.860	4.480	4.110	3.730	3.350	2.970	2.590	2.220
185		5.250	4.870	4.490	4.120	3.740	3.360	2.980	2.600	2.230	1.850
210		4.880	4.500	4.130	3.750	3.370	2.990	2.610			
235	4.890	4.510	4.140	3.760	3.380	3.000	2.620				
260	4.520	4.150	3.770	3.390	3.010						

Grundstücksfläche [m²]	2024 [€/m²]
200	-470
300	-310
400	-160
500	0
600	160
700	310
800	470
900	620
1.000	780

Kernstadt [€/m²]	0
Heilbronner Osten* [€/m²]	1.295
innere Stadtteile [€/m²]	-500
äußere Stadtteile [€/m²]	-755

* 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	30
Wohnfläche [m²]	135
Grundstücksfläche [m²]	400
Stadtteil	innere Stadtteile
Datum	Mitte 2023

Rechnung:
4.100 €/m² - 160 €/m² - 500 €/m² = 3.440 €/m²
Gesamtwert der Immobilie:
3.440 €/m² x 135 m² = rd. 464.000 €

Die Zu- oder Abschläge können, insbesondere im Heilbronner Osten, je nach Lage erheblich variieren.
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 2024 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

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

Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren:

Bodenwerte
Als Grundlage dienten die Bodenrichtwerte vom 01.01.2023.
Entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl nach BauNVO 1977), der Lage, der Größe und des Zuschnitts des einzelnen Grundstücks entstanden durch Zu- oder Abschläge individuelle, auf das einzelne zu bewertende Grundstück bezogene Bodenwerte.

Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße siehe unter 6.1.

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

Mieten
Wohnungs- und Gewerbemieten
(siehe Anlage 4)

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

Gesamtnutzungsdauer
Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV

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

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

Stichtag
Es wurden Kaufverträge aus dem Jahr 2024 verwendet. Bei Liegenschaftszinssätzen, die aus 10 oder mehr Kaufverträgen abgeleitet wurden, liegt das durchschnittliche Vertragsdatum im Juni bzw. Juli 2024.

Ausreißer
Sobald ausreichend Kauffälle vorlagen (mind. 8) wurden die Ausreißer statistisch ermittelt: Es wurde der Interquartilsabstand ermittelt und ausgehend vom unteren bzw. oberen Quartil der 1,5-fache Interquartilsabstand ab- bzw. hinzugezogen. Werte, die außerhalb dieses Bereiches lagen, wurden als Ausreißer betrachtet und nicht zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze herangezogen. In Bereichen mit weniger als 8 Kauffällen wurden die Ausreißer sachverständig ermittelt.

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 manchen Bereichen treten seit 2014 auch negative Liegenschaftszinssätze auf.

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr bei Wohnungen bis 110 m² Wohnfläche grundsätzlich gestiegen.

Auffällig waren zwei Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit sehr großen Wohnflächen (durchschnittlich ca. 8.700 m²). Hier wurde bei einer durchschnittlichen Wohnlage von 26 und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 24 Jahren im Schnitt ein Liegenschaftszinssatz von 5,6 % und ein Ertragsfaktor von 13,3 ermittelt. Diese Werte weichen erheblich von denen kleiner Objekten mit ähnlicher Wohnlage und Restnutzungsdauer ab und wurden deshalb nicht in die Tabelle mit aufgenommen.

Seit dem 01.01.2022 gelten nach Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung Gesamtnutzungsdauern von 80 Jahren.

Beispiel für die Wahl des geeigneten Liegenschaftszinssatzes:

Bereichsuntergrenze	niedrige Restnutzungsdauer, geringer gewerblicher Anteil, niedrige Mieten
Bereichsobergrenze	hohe Restnutzungsdauer / niedrige Restnutzungsdauer bei abgängigen Gewerbeobjekten, hoher gewerblicher Anteil, hohe Mieten

6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Eigentumswohnungen, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser:

Nutzung Wohn- / Nutzfläche	gewerbl. Ertrags-anteil [%]	Lage	Ø Wohn-lage	Zahl der Fälle	Restnutzungs-dauer		Liegenschafts-zins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
					Spanne	arithm. Mittel	Spanne	arithm. Mittel	Spanne	arithm. Mittel
Eigentumswohnungen (ab Baujahr 1970)									(Vorjahreswerte in Klammern)	
bis 29 m² Wohnfläche	–	Kernstadt u. Stadtteile	39 (29)	9 (8)	29 – 75 (30 – 75)	37 (58)	-0,5 – 4,5 (0,4 – 3,6)	1,9 (1,4)	16,3 – 27,4 (18,8 – 44,0)	20,8 (34,0)
30 – 40 m² Wohnfläche	–	Kernstadt u. Stadtteile	31 (32)	22 (14)	27 – 56 (30 – 53)	44 (42)	0,5 – 3,7 (0,5 – 3,0)	2,1 (1,7)	17,8 – 31,0 (17,8 – 35,2)	24,0 (25,6)
41 – 60 m² Wohnfläche	–	Kernstadt u. Stadtteile	31 (31)	66 (67)	27 – 71 (20 – 70)	44 (43)	0,1 – 3,0 (-0,6 – 3,5)	1,7 (1,4)	19,7 – 35,0 (17,5 – 39,4)	26,2 (27,6)
61 – 80 m² Wohnfläche	–	Kernstadt u. Stadtteile	30 (30)	114 (73)	27 – 75 (19 – 78)	45 (41)	-0,3 – 3,6 (-1,5 – 2,8)	1,7 (1,1)	17,7 – 37,1 (19,4 – 45,9)	27,3 (29,6)
81 – 110 m² Wohnfläche	–	Kernstadt u. Stadtteile	28 (28)	97 (96)	27 – 78 (18 – 79)	44 (44)	-0,5 – 3,5 (-1,5 – 2,9)	1,5 (0,9)	18,0 – 46,1 (21,2 – 45,9)	28,4 (32,3)
ab 111 m² Wohnfläche	–	Kernstadt u. Stadtteile	24 (26)	24 (13)	27 – 75 (31 – 75)	50 (56)	0,1 – 3,3 (0,1 – 4,2)	1,6 (2,1)	19,8 – 50,6 (19,0 – 42,1)	31,6 (30,4)
Dreifamilienhaus										
176 – 252 m² Wohnfläche	–	Kernstadt	25	7	12 – 18	15	-0,6 – 1,7	0,5	17,5 – 34,2	27,6
194 – 367 m² Wohnfläche	–	Kernstadt	25	5	21 – 34	28	0,9 – 3,2	1,6	16,8 – 40,4	28,0
(130 – 278 m² Wohnfläche)	–	(Kernstadt)	(34)	(10)	(11 – 16)	(14)	(-1,8 – 2,7)	(1,0)	(14,7 – 28,0)	(18,6)
(167 – 290 m² Wohnfläche)	–	(Kernstadt)	(27)	(6)	(21 – 37)	(27)	(-0,1 – 2,6)	(1,7)	(20,8 – 32,8)	(26,7)
147 – 308 m² Wohnfläche	–	Stadtteile	34	10	12 – 18	15	-3,1 – 3,4	0,01	16,2 – 32,3	21,1
158 – 275 m² Wohnfläche	–	Stadtteile	33	9	26 – 41	32	-0,5 – 2,5	1,1	20,5 – 32,6	26,9
(140 – 291 m² Wohnfläche)	–	(Stadtteile)	(31)	(8)	(11 – 18)	(16)	(-1,6 – 1,9)	(0,2)	(16,9 – 25,6)	(21,1)
(184 – 252 m² Wohnfläche)	–	(Stadtteile)	(32)	(7)	(20 – 30)	(25)	(-1,5 – 3,1)	(0,7)	(19,8 – 34,7)	(25,0)
Mehrfamilienhaus / WGH										
402 – 611 m² Wohnfläche	< 20 %	Kernstadt	33	3		18		0,03		21,0
132 – 640 m² Wohnfläche	< 20 %	Kernstadt	31	7	21 – 28	24	- 0,5 – 2,7	1,2	20,6 – 36,2	25,4
273 – 4.508 m² Wohnfläche	< 20 %	Kernstadt	38	3		67		2,1		31,9
(300 – 423 m² Wohnfläche)	(< 20 %)	(Kernstadt)	(41)	(3)		(18)		(0,3)		(21,1)
(285 – 543 m² Wohnfläche)	(< 20 %)	(Kernstadt)	(25)	(3)		(35)		(1,3)		(29,2)
252 – 608 m² Wohnfläche	< 20 %	Stadtteile	26	5	22 – 30	27	1,4 – 2,6	2,0	17,9 – 23,8	21,0
(nicht genügend verwend-bare Kaufverträge 2023)		(Stadtteile)								

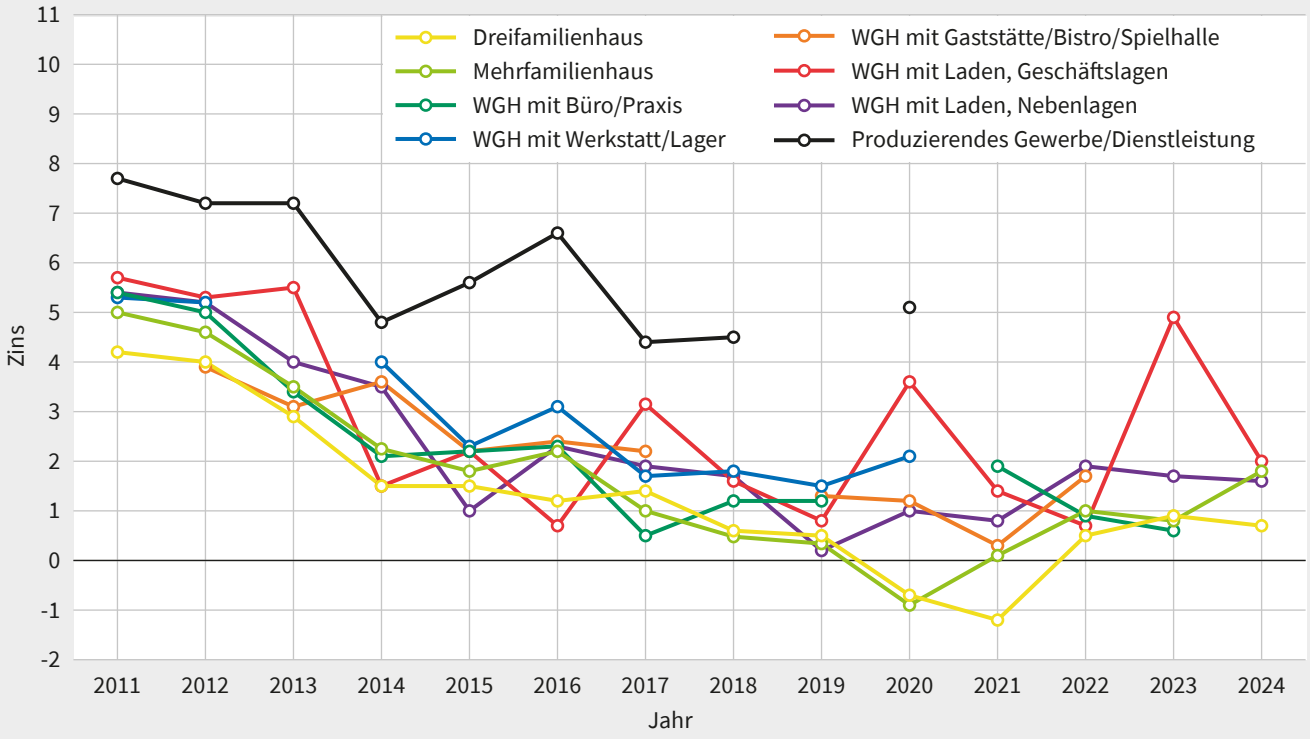
6.4.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Nutzung Wohn- / Nutzfläche	gewerbl. Ertrags-anteil [%]	Lage	Zahl der Fälle	Restnutzungs-dauer		Liegenschafts-zins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
				Spanne	arithm. Mittel	Spanne	arithm. Mittel	Spanne	arithm. Mittel
Wohn- und Geschäftshaus									(Vorjahreswerte in Klammern)
- mit Büro / Praxis									
–	–	–	–		–		–		–
(256 – 402 m² Wohn- / Nutzfl.)	(30 – 33)	(Kernstadt)	(2)		(19)		(0,6)		(23,7)
- mit Werkstatt/Lager/tw Büro									
–	–	–	–		–		–		–
- mit Gaststätte									
–	–	–	–		–		–		–
- mit Laden									
401 – 1.504 m² Wohn- / Nutzfl.	47 – 78	Innenstadt IIa/IIb	4	18 – 31	22	0,8 – 3,2	2,0	15,6 – 19,8	17,4
(777 – 1.187 m² Wohn- / Nutzfl.)	(65 – 88)	(Kernstadt, IIa)	(2)		(43)		(4,9)		(14,9)
300 – 918 m² Wohn- / Nutzfl.	28 – 90	Innenstadt III, Kernstadt Außen	5	13 - 25	21	-0,4 – 3,8	1,6	12,5 – 25,9	19,8
(157 – 649 m² Wohn- / Nutzfl.)	(29 – 48)	(Kernstadt, Außen (3))	(3)		(22)		(1,7)		(18,7)
222 – 255 m² Wohn- / Nutzfl.	32 – 35	Stadtteile	3		18		0,7		16,3
Geschäftshaus									
- mit Laden, Büro									
687 – 2.828 m² Nutzfläche	100	Innenstadt Ia/IIb	3		23,0		4,4		12,9
(283 – 860 m² Nutzfläche)	(100)	(Kernstadt, Ia, IIa, Innen-stadtkern)	(3)		(14)		(1,7)		(15,1)
Gewerbe									
- Dienstleister oder Produktionsbetriebe									
nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2024									
- Hotel									
nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2024									

(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.

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 (WGH) starke Schwankungen.

Über den oben dargestellten Zeitraum von dreizehn Jahren ist bis 2021 in allen Teilbereichen der Trend kontinuierlich fallender Liegenschaftszinsen (LiZi) ablesbar.
Zwischen 2023 und 2024 ist keine klare Tendenz der Liegenschaftszinssätze erkennbar. Aufgrund der geringen Fallzahlen wirken sich die Besonderheiten einzelner Kauffälle stark auf die dargestellten Liegenschaftszinssätze aus.

6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebäudefaktoren)

6.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

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

Zusätzliche eigene Festlegungen:

- Balkone 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 1975 inklusive einer Garage (bis 1974 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 bis 1984	Baujahr 1985 – 2004	Baujahr 2005 – 2016	Erstverkauf (Neubau)
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	16.000,- €	18.500,- €	22.000,- €	31.000,- €
	Stadtteile	13.500,- €	16.000,- €		25.000,- €
Stellplatz	Kernstadt		8.500,- €		11.000,- €
	Stadtteile		7.000,- €		10.000,- €

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.

665 Wohnungen (Vorjahr 534) 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.
- Werte, die den 25er-Quatil bzw. den 75er-Quantil um des 1,5-fache des Interquartilsabstands überschreiten.

Bei den Erstverkäufen hat sich gezeigt, dass Wohnungen im Stadtteil Neckarbogen höher verkauft werden als im übrigen Stadtgebiet.

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2024

Wohnfläche [m²]		Baujahr bis 1974 WE ohne Garage	Baujahr 1975 – 1984 WE mit 1 Garage	Baujahr 1985 – 1994 WE mit 1 Garage	Baujahr 1995 – 2004 WE mit 1 Garage
1		28	5	12	4 (2)
2		**3.201**	**3.813**	**3.623**	**3.266**
3	**≤ 40**	**1.857 – 5.185**	**3.125 – 4.797**	**2.571 – 4.375**	**3.115 – 3.438**
4		61	100	83	100
5		35	28	33	33
1		82	17	25	15
2		**2.836**	**3.275**	**3.384**	**3.419**
3	**41 – 60**	**1.174 – 5.089**	**2.592 – 4.310**	**2.604 – 4.864**	**2.159 – 4.410**
4		65	82	88	80
5		34	30	32	29
1		125	35	41	18
2		**2.739**	**2.898**	**3.295**	**3.533**
3	**61 – 80**	**1.385 – 3.955**	**2.104 – 3.784**	**2.059 – 4.233**	**2.463 – 4.478**
4		62	80	80	67
5		32	30	30	29
1		94	35	12	9
2		**2.774**	**2.958**	**3.270**	**3.975**
3	**81 – 110**	**1.010 – 4.695**	**2.268 – 3.851**	**2.161 – 4.082**	**3.147 – 5.294**
4		66	80	67	78
5		31	27	28	23
1		19	6		4 (1)
2		**2.897**	**2.996**		**4.912**
3	**≥ 111**	**1.468 – 5.374**	**2.609 – 3.413**		**4.092 – 6.261**
4		42	100		75
5		31	29		18

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 2024

	Baujahr 2005 – 2014 WE mit 1 Garage	Baujahr 2015 – 2023 Wiederverkäufe WE mit 1 Garage	Baujahr 2022 – 2027 Erstverkäufe WE mit 1 Garage (ohne Neckarbogen)	Baujahr 2022 – 2027 Erstverkäufe WE ohne Garage (Neckarbogen)	Studentenwohnung Baujahr 2012 – 2018 WE ohne Garage
					3 [3]
					4.263
					100
					35
			9	4	
			6.264	**9.755**	
			5.202 – 7.220	**9.113 – 10.474**	
			100	100	
			36	29	
	4	7	6	5	
	4.051	**4.860**	**5.696**	**7.631**	
	3.438 – 4.671	**4.016 – 5.794**	**4.870 – 6.835**	**6.870 – 8.058**	
	100	100	100	100	
	26	31	31	33	
	14	8	8		
	4.397	**4.871**	**5.671**		
	3.804 – 5.233	**3.242 – 6.506**	**5.061 – 6.389**		
	100	75	100		
	28	30	32		
	5	3 [1]	3		
	4.345	**5.336**	**5.973**		
	3.390 – 5.702				
	60	100	100		
	28	26	27		

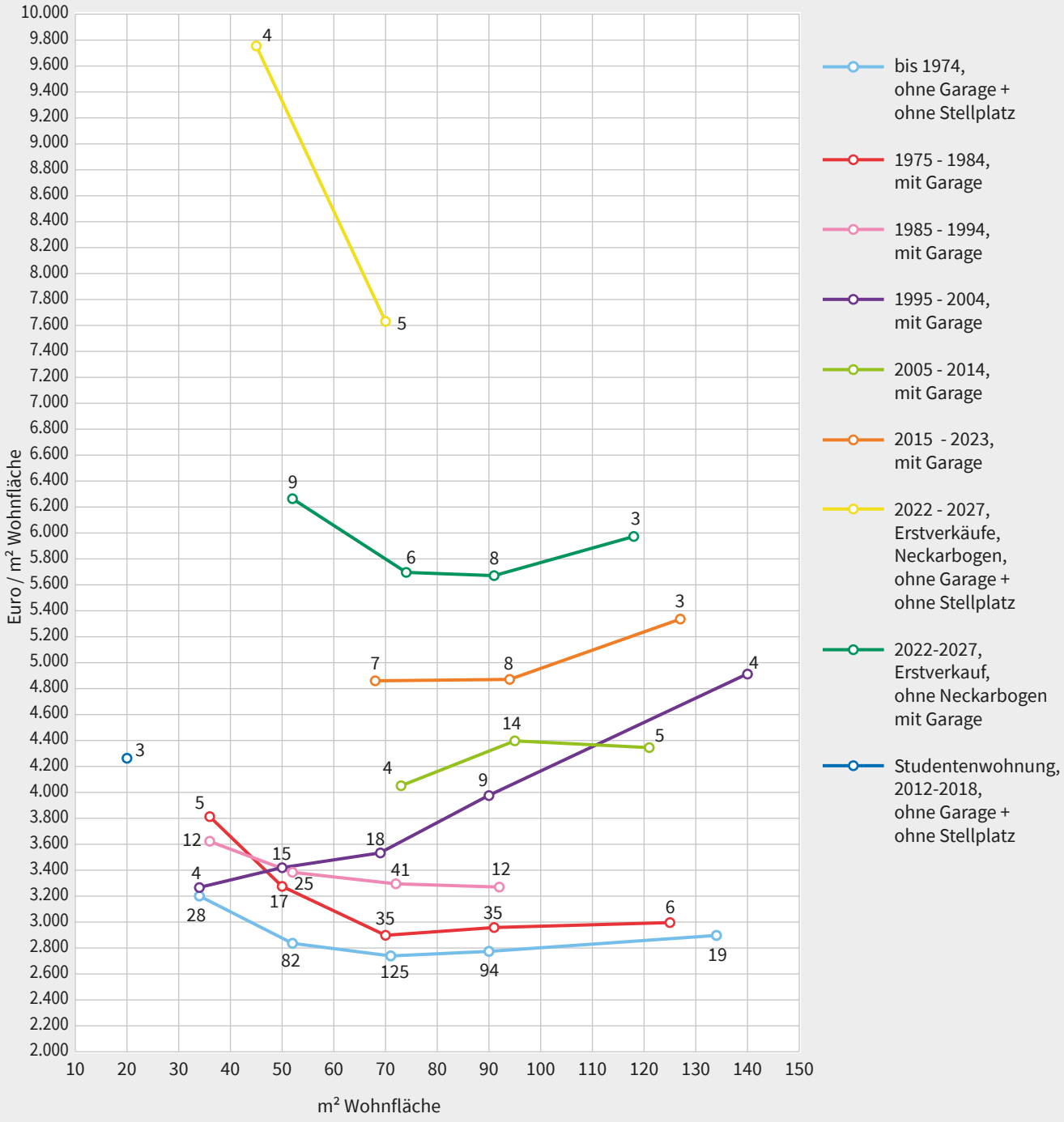
[1] Alle Kauffälle aus der Kernstadt
[2] Alle Verkäufe aus den Stadtteilen
[3] davon zwei im selben Gebäude

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2024

6

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



6.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:
Der Einfluss der Wohnlage auf den Preis wurde in verschiedenen Baujahr- und Wohnflächenbereichen anhand der Kaufpreise der Jahre 2022 bis 2024 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 2025	**–**	**1,12**	**1,07**	**1,04**	**1,00**	**0,96**	**0,93**	**0,90**	**0,86***
(Vorjahr)	–	(1,11)	(1,07)	(1,04)	(1,00)	(0,97)	(0,93)	(0,90)	–

*) geringe Datenlage

6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

Der Wohnflächenbereich von 61 – 80 m² verzeichnete auch 2024 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. Eine Differenzierung zwischen teilweise erneuerten und grundlegend erneuerten Wohnungen bis zum Baujahr 1964 war nicht möglich, da die vorliegende Datengrundlage eine gesicherte Aufteilung nicht zuließ.
Zwischen den Kaufpreisen der Baujahre bis 1964 und den Baujahren 1965 – 1974 konnte kein signifikanter Unterschied festgestellt werden. Aus diesem Grund wurden die Kaufpreise gemeinsam in einer Spalte dargestellt.

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

Im Jahr 2024 sind, genau wie im Jahr 2023, in fast allen Jahrgängen und Wohnungsgrößen Preisrückgänge zu verzeichnen.

Eine Besonderheit ist bei den Erstverkäufen von Wohnungen festzustellen. Die Preise im Baugebiet „Neckarbogen“ liegen deutlich über den Preisen von anderen Neubauprojekten, auch von solchen in der Kernstadt. Aufgrund dessen wurden die Kaufpreise im Neckarbogen gesondert ausgewiesen. Da die Verkäufe im Neckarbogen meist ohne Tiefgaragenstellplatz erfolgten, erfolgte die Darstellung des Wohnflächenpreises ohne Garage.

Aufgrund des historisch niedrigen Niveaus an verkauften Neubauwohnungen kann leider kein Verhältnis zwischen Kaufpreisen im Erdgeschoss und in höheren Stockwerken ermittelt werden. Auch die Ableitung eines Verhältnisses zwischen Höhe der Verkaufspreise für Neubaueigentumswohnungen in Kernstadt und Stadtteilen ist aufgrund der geringen Verkaufszahlen und den hohen Verkaufspreisen im Baugebiet Neckarbogen leider nicht möglich.

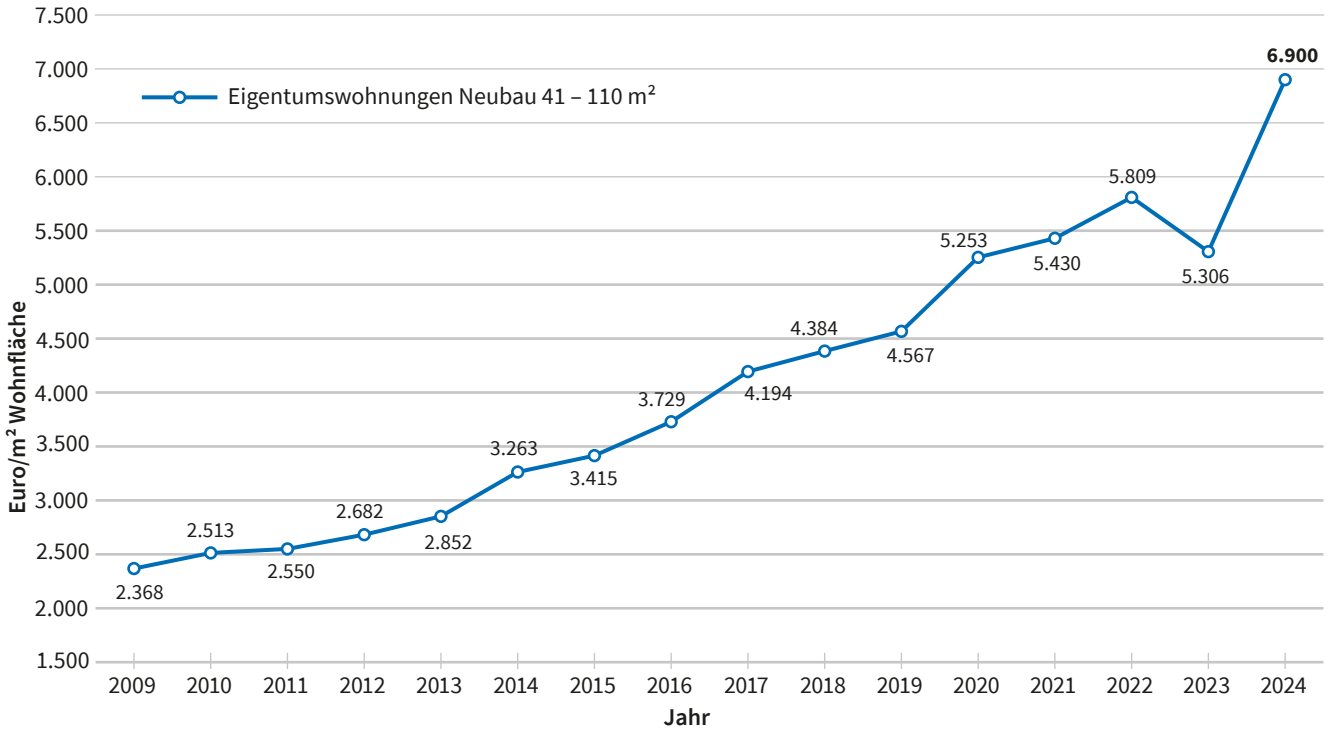
Bewertungsbeispiel:	
Bereichsobergrenze	beste Lage, Penthauswohnung mit Aufzug, beste Ausstattung, hochwertige Einbauküche
Bereichsuntergrenze	schlechte Lage, EG-Wohnung ohne Gartenanteil, einfache Ausstattung, vermietet

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

Neubauten im Jahr	Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche inkl. Garage [Euro/m²]		Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
	41 – 80 m²	41 – 110 m²		
1987	1.555,-		100,00	
1994	2.536,-		163,09	
1996	2.465,-		158,52	
1998	2.368,-	2.337,-	150,29	
2000		2.342,-	150,61	
2002		2.281,-	146,69	
2004		2.455,-	157,88	
2006		2.279,-	146,56	
2008		2.320,-	149,20	
2010		2.513,-	161,61	+6,1 %
2011		2550,-	163,99	+1,5 %
2012		2.682,-	172,48	+5,2 %
2013		2.852,-	183,41	+6,3 %
2014		3.263,-	209,84	+14,4 %
2015		3.415,-	219,61	+4,7 %
2016		3.729,-	239,81	+9,2 %
2017		4.194,-	269,71	+12,5 %
2018		4.384,-	281,93	+4,5 %
2019		4.567,-	293,70	+4,2 %
2020		5.253,-	337,81	+15,0 %
2021		5.430,-	349,20	+3,4 %
2022		5.809,-	373,60	+7,0 %
2023		5.306,-	341,22	-8,7 %
2024		**6.900,-**	**443,73**	**+30,0 %**

Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubauwohnungen (inkl. 1 Garage)** zwischen 41 m² und 110 m² Wohnfläche (siehe Tabelle) stieg um 30,0 % von 5.306,- Euro/m² im Jahr 2023 auf **6.900,- Euro/m²** Wohnfläche im Jahr 2024.

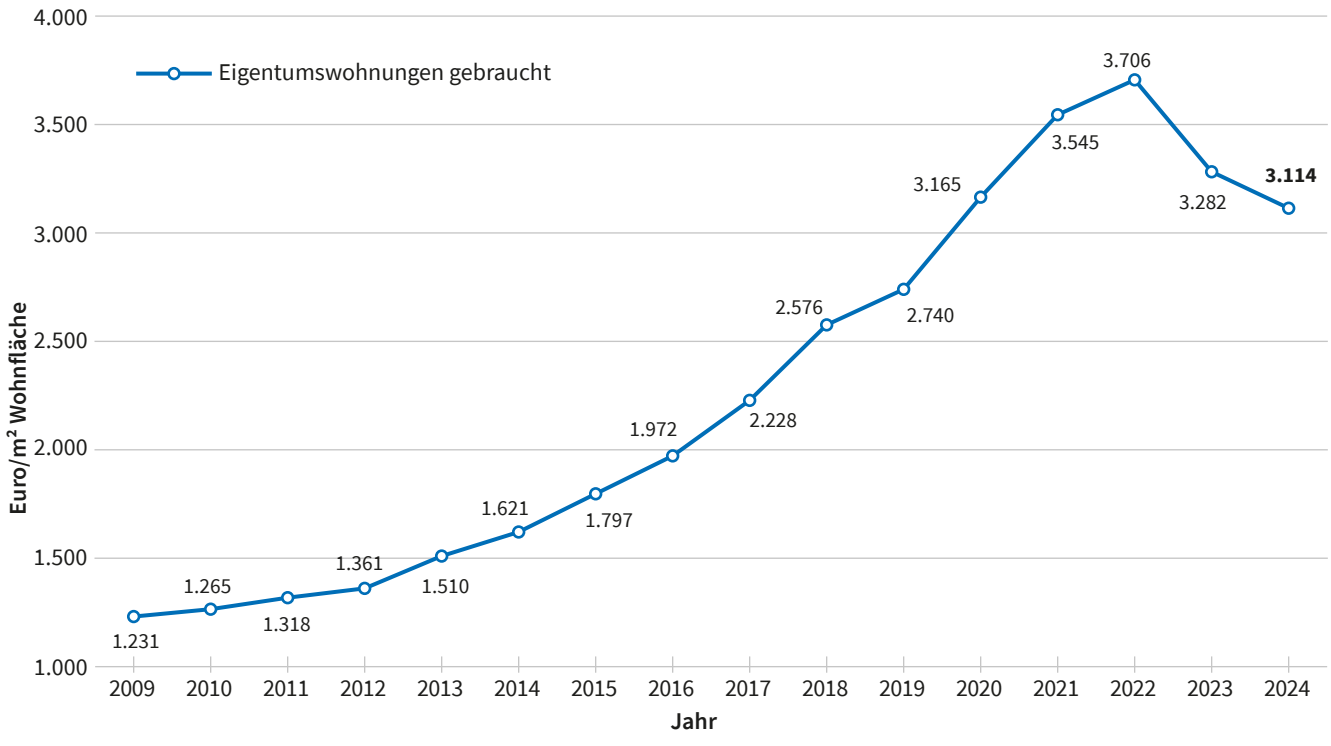
Der sehr starke Anstieg ist auf die Verkäufe im Neckarbogen zurückzuführen. **Ohne die Verkäufe im Neckarbogen liegt der Durchschnittspreis bei 5.910,- Euro/m².** Das entspricht einem Anstieg um 11,4 %.



6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

Jahr	Durchschnittspreis [Euro/m²]	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
1987	1.115,-	100,00	
1994	1.584,-	142,06	
1996	1.523,-	136,59	
1998	1.428,-	128,07	
2000	1.379,-	123,68	
2002	1.401,-	125,65	
2004	1.328,-	119,10	
2006	1.304,-	116,95	
2008	1.199,-	107,53	
2010	1.265,-	113,45	+2,8 %
2011	1318	118,21	+4,19 %
2012	1.361,-	122,06	+3,3 %
2013	1510	135,43	+10,95 %
2014	1.621,-	145,38	+7,3 %
2015	1.797,-	161,17	+10,9 %
2016	1.972,-	176,86	+9,7 %
2017	2.228,-	199,82	+13,0 %
2018	2.576,-	231,03	+15,6 %
2019	2.740,-	245,74	+6,4 %
2020	3.165,-	283,85	+15,5 %
2021	3.545,-	317,94	+12,0 %
2022	3.706,-	332,38	+4,5 %
2023	3.282,-	294,35	-11,4 %
2024	**3.114,-**	**279,28**	**-5,1%**

Der Durchschnittspreis aller **gebrauchten Wohnungen** (siehe Tabelle), aber ohne Senioren- und Studentenwohnungen, fällt um 5,1 % auf **3.114,- Euro/m²**.



6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

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

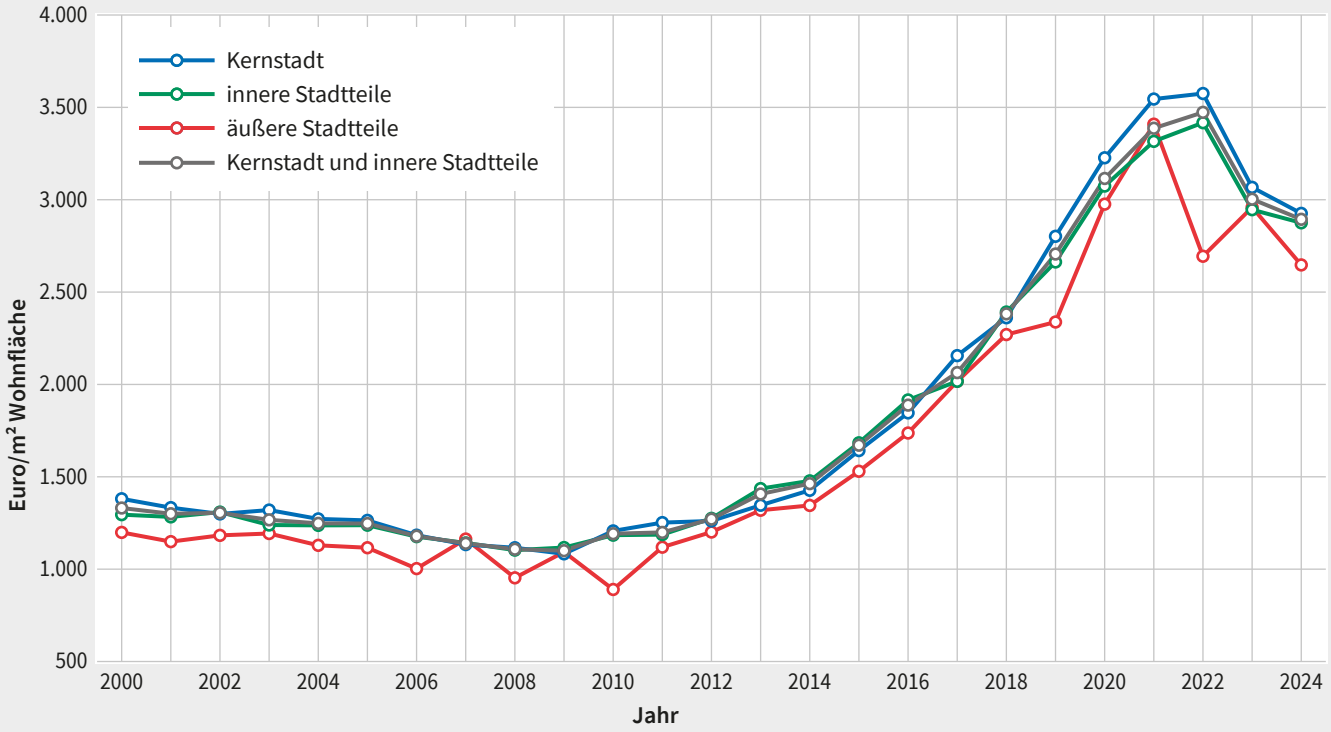
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Durchschnittlicher Kaufpreis [Euro/m²]	Wohnlage	Index Kernstadt und innere Stadtteile* (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
2000	67	1.331,-		100,0	
2002	55	1.305,-		98,1	
2004	65	1.248,-		93,8	
2006	66	1.179,-		88,6	
2008	86	1.108,-	29,2	83,3	
2009	76	1.100,-	31,0	82,6	– 0,7 %
2010	88	1.192,-	31,4	89,6	+ 8,4 %
2011	74	1.199,-	29,5	90,1	+ 0,6 %
2012	92	1.271,-	30,5	95,5	+ 6,0 %
2013	79	1.407,-	30,0	105,7	+ 10,7 %
2014	98	1.463,-	30,1	109,9	+ 4,0 %
2015	87	1.671,-	30,7	125,5	+ 14,2 %
2016	86	1.888,-	30,5	141,9	+ 13,0 %
2017	82	2.064,-	31,2	155,1	+ 9,0 %
2018	68	2.382,-	31,0	179,0	+ 15,4 %
2019	91	2.706,-	30,7	203,3	+ 13,6 %
2020	79	3.115,-	30,2	234,0	+ 15,1 %
2021	74	3.387,-	29,6	254,5	+ 8,7 %
2022	56	3.473,-	30,0	260,9	+ 2,5 %
2023	70	3.003,-	28,8	225,6	- 13,5 %
2024	**86**	**2.894,-**	**29,8**	**217,4**	**- 3,6 %**

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

6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

6

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



In der Grafik sind neben dem Mittelwert die Entwicklungen der jeweiligen Durchschnittspreise der Kernstadt und der inneren Stadtteile* separat, und zusätzlich die der äußeren Stadtteile dargestellt. Der als repräsentativ ausgewählte Durchschnittspreis (Kernstadt plus innere Stadtteile) fiel im Vergleich zum Vorjahr leicht um 3,6 % auf 2.894 €/m². Im direkten Vergleich liegt der Durchschnittspreis in den inneren Stadtteilen etwa 51 €/m² Wohnfläche unter dem der Kernstadt.

Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2024 mit 2.647 €/m² Wohnfläche deutlich unter dem Mittelwert für die Kernstadt und inneren Stadtteile. Allerdings sind die Fallzahlen in den äußeren Stadtteilen mit 9 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 1.1.2025

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 19.12.2022.
- 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 Treppenräume 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände – gegebenenfalls abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne und den hierzu jeweils geltenden Bestimmungen der BauNVO mitgerechnet.

7.2 Richtwertliste für Bauflächen zum Stichtag 01.01.2025

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

Stadtteil Richtwertzonen für **Geschäftslagen und Wohngebiete**	Zonennummer	Art der baulichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ	bezogene Grundstücksgröße [m²] Freisteh. 1 - 3 FH	DH
HN - Innenstadtkern						
Geschäftslagenklasse I a, Fleiner Straße	0.010	MK	**3.700,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse I b Sülmerstraße / Kiliansplatz	0.020	MK	**2.100,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse I b Metzgergasse / Deutschhofstraße	0.021	MK	**2.100,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Marktplatz	0.030	MK	**1.600,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Sülmerstraße / Jakobstraße	0.031	MK	**1.600,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Kaiserstraße	0.032	MK	**1.600,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Kilianstraße	0.033	MK	**1.600,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Am Wollhaus	0.034	MK	**1.600,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Große Bahngasse	0.035	MK	**1.600,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II a Hafenmarkt / Franziskanerhof	0.036	MK	**1.600,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Berliner Platz / Turmstraße	0.040	MK	**1.180,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Franziskanerh. / Allee / Klarastraße	0.041	MK	**1.180,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Kramstraße / Kirchbrunnenstraße	0.042	MK	**1.180,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Rosengasse / Gerberstraße	0.043	MK	**1.180,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Am Kieselmarkt / Falkenstraße	0.044	MK	**1.180,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Am Wollhaus	0.045	MK	**1.180,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Fischergasse / Große Bahngasse	0.046	MK	**1.180,-**	3,0		
Geschäftslagenklasse II b Untere Neckarstraße	0.047	MK	**1.180,-**	3,0		
Innenstadtkern (nur Hintergrundstücke, ohne Einkaufsstraßen, ohne Fußgängerzonen und belebte Querpassagen), Allee / Schellengasse	0.050	MK	**1.030,-**	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Schulgasse / Querschulgasse	0.051	MK	**1.030,-**	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Biedermanngasse / Sieben-eichgasse	0.053	MK	**1.030,-**	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Eichgasse / Fischergasse / Götzenturmstraße	0.054	MK	**1.030,-**	2,7		
Innenstadtkern (siehe 0.050) Gerberstraße / Lammgasse	0.055	MK	**1.030,-**	2,7		

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil Richtwertzonen für **Geschäftslagen und Wohngebiete**	Zonen-nummer	Art der bau-lichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ	bezogene Grundstücks-größe [m²] Frei-steh. 1 - 3 FH	DH
HN - Mitte						
Östlicher Alleestreifen, ohne Vordergrundstücke und nördlicher Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße	1.110	MK	**1.010,-**	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der südlichen Straßenfront	1.382	MK	**1.030,-**	2,7		
Bahnhofstraße, entlang der nördlichen Straßenfront	1.420	MI	**770,-**	1,5		
Äußerer Innenstadtring, südwestlicher Bereich	1.122	MI	**930,-**	1,5		
Äußerer Innenstadtring, östlicher Bereich	1.121	MI	**890,-**	1,5		
Östlich der Oststraße / nördlich Bismarckstraße bis Bahnlinie	1.190	WB	**880,-**	1,3		
Zwischen Oststraße und Gutenbergstraße	1.200	WA	**690,-**	0,7		
Werderstraße	1.330	MI	**710,-**	1,5		
Südlich Happelstraße bis Schmollerstraße (ehemals Südbahnhof)	1.331	WA	**930,- MFH**	1,5		
Westlich Weststraße bis Wacksstraße	1.370	MI	**550,-**	1,5		
Bahnhofvorstadt	1.381	MI	**830,-**	1,5		
Neckarbogen	1.452	MI	**1.020,-**	2,7		
Neckarbogen	1.454	BEL WA	**460,-**			
Theresienwiese	1.084	SPO	**–**			
HN - Ost						
Alexanderstraße / Fichtestraße	1.220	WA	**1.070,-**	0,6	650	300
Hundsbergstraße / Robert-Mayer-Straße / Armsündersteige	1.230	WR	**990,-**	0,6	650	300
Rampachertal / Beutingerstraße / Karl-Wulle-Straße westlicher Bereich	1.240	WR	**1.080,-**	0,6	650	300
Karl-Wulle-Straße östlicher Bereich	1.241	WR	**1.130,-**	0,6	650	300
August-Lämmle-Straße / Hermann-Hesse-Straße	1.250	WR	**950,-**	0,6	650	300
Schirrmannstraße	1.210	WR	**700,-**	0,6		
Virchowstraße / Von-Witzleben-Straße	1.260	WR	**1.090,-**	0,6	650	300
Köhlstraße / Nürnberger Straße / Im Stahlbühl	1.270	WA	**980,-**	0,6	650	300
Im Gemmingstal / nördl. Rieslingstraße / westl. Dinkelsbühler Straße / Waiblingerstraße bis Pfizerstraße	1.290	WA	**910,-**	0,7		
Im Wannental / Jägerhausstraße	1.283	WA	**760,-**	0,7		
Jägerhausstraße	1.284	WA	**910,- MFH**	1,0		
Semmelweisstraße / Am Seelesberg östlicher Bereich	1.281	WA	**1.060,-**	0,6		
Badener Straße, Will-Schaber-Straße	1.392	WA	**780,-**	0,7		
Badener Straße	1.393	WA	**950,- MFH**	1,1		
Pfühlpark	1.083	SPO	**–**			

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil Richtwertzonen für **Geschäftslagen und Wohngebiete**	Zonen-nummer	Art der bau-lichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ	bezogene Grundstücks-größe [m²] Frei-steh. 1 - 3 FH	DH
HN-Süd						
Blücherstraße / Habrechtstraße / Winzerstraße	1.300	WA	**800,-**	0,6		
Im Kohlpfad / Gruppenbacher Straße	1.310	WA	**730,-**	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.320	WA	**670,-**	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße / Sontheimer Straße / Freiligrath-straße	1.340	MI	**770,-**	1,5		
Bietigheimer Straße / westlich Friedrich-Dürr-Straße / Am Hohrain	1.350	WR	**770,-**	0,7		
Schoettlestraße und Neckarhalde	1.360	WA	**860,-**	1,1		
Herbert-Hoover-Siedlung	1.400	WA	**690,-**	0,9		
HN - Nord						
Äußerer nördlicher Stadtring:						
Nordstraße / Villmatstraße	1.131	WB	**790,-**	1,3		
Nordbergstraße / Sichererstraße / Dammstraße / unterer Wartbergstr.	1.132	MI	**750,-**	1,5		
Schaeuffelenstraße	1.133	MI	**680,-**	1,5		
Westlich Feyerabendstraße bis Kreuzenstraße / Bahnlinie	1.140	MI	**510,-**	1,5		
Südwestlich Schickhardtstraße / nördlich Burenstraße / Tscherningstraße/Mettelbachstraße	1.150	WA	**700,-**	0,8		
Nördlich Schickhardtstraße / Gundelsheimer Straße bis Raffeltersteige	1.160	WA	**910,-**	0,7	650	300
Im Breitenloch / Kübelstraße / Krämerstraße	1.170	WA	**800,-**	0,7		
Haller Straße / südlich Paul-Göbel-Straße	1.180	WR	**690,-**	0,7		
Östlich Neckarsulmer Straße / Alfred-Minner-Straße	1.410	WA	**500,-**	0,8		
Christophstraße / Goppeltstraße / Industrieplatz	1.430	MI	**310,-**	1,0	400	200
Nordberg / Karl-Reibel-Ring	1.440	WA	**1.040,-**	0,7	650	300
Heilbronn - Wohnen Außenbereich						
Wohnen Außenbereich z.B. Binswanger Str. / Auhang	1.500	W	**175,-**		750	
Wohnen Außenbereich z.B. Rafefeltersteige / Breitenloch	1.501	W	**225,-**		750	
Wohnen Außenbereich z.B. Riedstr.	1.502	W	**195,-**		750	
Wohnen Außenbereich z.B. Letten / Frosch / Sternberg / Äußerer Pfühl / Klinge	1.503	W	**225,-**		750	
Wohnen Außenbereich z.B. Klinge	1.504	W	**205,-**		750	
Wohnen Außenbereich z.B. Platten	1.505	W	**115,-**		750	
Wohnen Außenbereich Kübelstraße	1.506	MD	**225,-**		750	

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil Richtwertzonen für **Geschäftslagen und Wohngebiete**	Zonen-nummer	Art der bau-lichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ	bezogene Grundstücks-größe [m²] Frei-steh. 1 - 3 FH	DH
Neckargartach						
Falter, Biberacher Straße / Falterhecklesweg bis Friedhof	2.100	WA	**620,-**	0,7		
Östlich Friedhof / Rolandstraße	2.110	WA	**520,-**	0,8		
Im Schlegelgrund / Jakob-Haspel-Straße / Hegelstraße	2.120	WA	**620,-**	0,7		
Böllinger Straße / Obereisesheimer Straße	2.140	MI	**290,-**	0,7		
Ortskern bis Wimpfener Straße / Hirschstraße, entlang der Frankenbacher Straße	2.130	MI	**400,-**	0,9	400	200
Widmannstraße / Siedlungsweg / Leinbachstraße / Lieber-mannstraße	2.160	WA	**580,-**	0,7		
Südlich Sachsenäckerstraße / In der Steig / Im Fleischbeil	2.170	WR	**670,-**	0,7		
Elbinger Straße	2.171	WR	**730,- MFH**	0,9		
Böckinger Str., ab Neckarhalle entlang der Neckartalstr.	2.190	MI	**290,-**	0,7		
Bernhäusle	2.200	WA	**590,- ***	0,6		
Manfred-Weinmann Ring	2.210	WA	**860,- MFH**	2,8		
Freibad Gesundbrunnen	2.950	SPO	**–**			
Wohnen Außenbereich (Süd)	2.230	W	**170,-**			
Wohnen Außenbereich (Nord)	2.231	W	**115,-**			
Sontheim						
Sontheim »Ost«, östlich der Karl-Döft-Straße / Gülden-steinstraße	3.100	WA	**720,-**	0,7		
Max-Planck-Straße / Robert-Bosch-Straße	3.161	WA	**710,- MFH**	1,2		
Südlich Staufenbergstraße / Sommerau / Hofwiesenstraße	3. 110	WA	**720,-**	0,7		
Friedrich-Ackermann-Straße / Agnese-Schebest-Straße	3. 120	WA	**770,-**	1,1	400	200
Kolpingstraße bis Raidweg	3.130	WA	**580,-**	0,8		
Ortskern	3.140	MI	**520,-**	1,0	400	200
Westlich Lutzstraße / Lauffener Straße	3.150	WA	**560,-**	0,8		
Klingenäcker	3.170	WA	**680,- ***	0,7		
Wohnen Außenbereich	3.803 - 3.805	W	**160,-**			
Max-Planck-Straße	3.913	GB	**550,-**			
Wertwiesenpark	3.076	SPO	**–**			
Biberach						
Brahmsstraße / Verdistraße / Franz-Lehar-Straße	4.100	WA	**490,-**	0,7		
Panoramastraße / Bibersteige / Hahnenäckerstraße	4. 110	WA	**470,-**	0,7		
Im Dachlet / Im Hinterstahl / Wilhelm-Flinspach-Straße	4.120	WA	**460,-**	0,7		
Ortskern, Mühlbergstraße bis Altnachtstraße	4.130	MI	**350,-**	0,8	400	200
Maustal	4.140	WA	**440,-**	0,7		
Kehrhütte	4.150	WA	**470,-**	0,7		
Mühlberg / Finkenberg	4.160	WA	**450,- ***	0,6		
Wohnen Außenbereich	4.170	W	**135,-**			

* erschließungsbeitragspflichtig

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil Richtwertzonen für **Geschäftslagen und Wohngebiete**	Zonen-nummer	Art der bau-lichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ	bezogene Grundstücks-größe [m²] Frei-steh. 1 - 3 FH	DH
Böckingen						
Wasserturm / Eduard-Bader-Straße / Fritz-Ulrich-Straße	5.100	WA	**790,-**	0,6		
Im Jockele / Kappelfeldle / Jäkleinstraße	5.110	WA	**630,-**	0,6		
Riegrafstraße / Keilstraße bis Sickingenstraße	5.120	WA	**650,-**	0,6		
Lortzingstraße / Fritz-Ulrich-Straße / Rombachstraße	5.131	WA	**720,- MFH**	0,8		
Schanz / Schollenhalde	5.140	WR	**650,-**	0,7		
Neckargartacher Straße / östlich Landwehrstraße bis Hans-Sachs-Straße	5.152	WA	**510,-**	0,8		
Wilhelm-Leuschner-Straße	5.160	MI	**450,-**	1,3	400	200
Großgartacher Straße / Blumenstraße	5.280	MI	**360,-**	0,6		
Blumenstraße	5.281	MI	**420,-**	0,6		
Ortskern, nördlich Schuchmannstraße	5.170	MI	**520,-**	1,0	400	200
Ortskern, südlich Schuchmannstraße / Eisenbahnstraße	5.180	MI	**500,-**	1,0	400	200
Heckenstraße / Schafberg / südlich Eduard-Hilger-Straße	5.190	MI	**470,-**	0,8		
Hanselmannstraße / Welschstraße	5.200	WR	**600,-**	0,7		
Florian-Geyer-Straße	5.210	WS	**460,-**	0,3	650	300
Kreuzgrund, südlich der Saarlandstraße	5.220	WS	**470,-**	0,3	650	300
Kreuzgrund, östlich der Heidelberger Straße	5.230	WA	**650,-**	0,7		
Haselter	5.240	WS	**370,-**	0,3	650	300
Nördlich Ludwigsburger Straße, Ortsausgang nach Klingenberg	5.250	WA	**370,-**	0,7		
Grünewaldstr, Landwehrstr	5.154	WA	**640,-**	0,8		
Fasanenweg	5.155	WA	**720,- MFH**	1,0		
Wohnen Außenbereich	5.191	W	**150,-**			
Wohnen Außenbereich	5.192	W	**205,-**			
Wohnen Außenbereich	5.193	W	**150,-**			
Viehweide	5.033	SPO	**–**			
Klingenberg						
Neipperger Höhe	6.100	WA	**440,-**	0,6		
Wittumhalde / Schlüsseläcker	6.110	WA	**510,-**	0,8		
Raiffeisenstraße	6.120	WA	**380,-**	0,6		
Ortskern, Leingartener Straße / Im Bruch	6.130	MI	**320,-**	0,8	400	200
Östlicher Ortsausgang, entlang der Theodor-Heuss-Straße	6.140	MI	**270,-**	0,6		
Wohnen Außenbereich	6.150	W	**150,-**			

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil Richtwertzonen für **Geschäftslagen und Wohngebiete**	Zonen-nummer	Art der bau-lichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ	bezogene Grundstücks-größe [m²] Frei-steh. 1 - 3 FH	DH
Frankenbach						
Maihalde, Panoramaweg / Burgundenstraße bis Teutonen-straße inklusive Neubaugebiet	7.100	WA	**610,-**	0,7		
Neuwiesenstraße / Am Rotbach	7.110	WA	**540,-**	0,6		
Im Krautgarten / Lückenstraße	7.120	WA	**560,-**	0,5		
Schleifweg / Steinhaldestraße	7.130	WA	**400,-**	0,7		
Kaiserslauterner Straße / Ödenburger Straße	7.140	WA	**470,-**	0,7		
Hipfelhofer Straße / Leisbrunnenstraße	7.150	WA	**410,-**	0,7		
Ortsmitte / Saarbrückener Straße / Leintalstraße / Würz-burger Straße	7.160	MI	**390,-**	1,0	400	200
Gewerbe Außen Motocrossanlage	7.075	SPO	**–**			
Wohnen Außenbereich	7.170 - 7.173	W	**160,-**			
Horkheim						
Heilbronner Weg bis Wagenburgstraße	8.100	WA	**670,-**	0,8		
Talheimer Straße bis Kelterweg / Lehmhaldenstraße	8.110	WA	**530,-**	0,7		
Hohenloher Straße bis Amsterdamer Straße	8.120	WA	**510,-**	0,7		
Ortskern	8.130	MI	**490,-**	0,8	400	200
Hossäcker, Albert-Debold-Straße	8.140	WA	**640,-**	0,7		
Bei dem Schloss	8.150	WA	**640,-**	0,3		
Gewerbe Kleintierzucht, Hundesportanlage	8.160	SPO	**–**			
Wohnen Außenbereich	8.170	W	**160,-**			
Kirchhausen						
Wittumweg / Teuerbrünnle / Wormser Straße	9.100	WA	**470,-**	0,5		
Im Kleinfeldle / Schulbrunnenstraße	9.120	WA	**440,-**	0,6		
Eichhäuser Straße / Attichäckerstraße / Falltorstraße	9.130	WA	**400,-**	0,5		
Ortskern, Schlossstraße / Deutschritterstraße	9.150	MI	**350,-**	0,8	400	200
Wohnen Außenbereich	9.140	W	**145,-**			
Buckelgärten	9.151	WA-R	**250,- ***			
Schafgarten	9.131	W - R	**150,- ***			

* erschließungsbeitragspflichtig

7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Stadtteil Richtwertzonen für **Gewerbe- und Industriegebiete**	Zonen-nummer	Art der baulichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ
Heilbronn				
Industriegebiet Osthafen	1.900	GI	**135,-**	–
Industriegebiet Neckar, nördlich Hans-Seyfer-Straße bis Karl-Wüst-Straße	1.910	GI	**175,-**	–
Industriegeb. Neckar, südl. Hans-Seyfer-Str. bis Industrieplatz Gewerbegebiet Neckar, Industrieplatz bis Europaplatz	1.920	GI	**175,-**	–
Füger Straße/ Weipertstraße	1.923	GE	**205,-**	–
Industriegebiet Kanalhafen / Hafenstraße / Zukunftspark	1.930	GI	**140,-**	–
Zukunftspark Wohlgelegen	1.931	GE	**205,-**	–
Westlich der Neckarsulmer Straße bis Kreuzenstraße	1.940	GE	**170,-**	–
Stuttgarter Straße	1.952	GE	**195,-**	–
Stuttgarter Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.953	SO	**350,-**	–
Businesspark Schwabenhof	1.962	GE	**205,-**	–
Businesspark Schwabenhof – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.963	SO	**350,-**	–
Knorrstraße	1.970	G	**195,-**	–
Telefunkenpark	1.982	G	**195,-**	–
Olgastraße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	1.983	SO	**350,-**	–
Gewerbe Außenbereich	1.990 – 1.995	G	**60,-**	–
Neckargartach				
Böllinger Höfe / Wannenäckerstraße / Pfaffenstraße	2.920	GI	**130,-**	–
Neckarau / Buchener Straße / Mosbacher Straße	2.910	GI	**135,-**	–
Östlich der Neckartalstraße, Im Neckargarten östlich der Neckartalstr. bis Saarlandstr., Im Neckargarten*	2.930 2.940	SO SO	**195,-** **320,-**	–
Klinikum am Gesundbrunnen	2.960	SO MED	**105,-**	–
Innovationpark Steinäcker	2.970	BEL	**45,-**	–
Gewerbe Außenbereich	2.980 – 2.981	G	**60,-**	–
Sontheim				
Gewerbegebiet, Kreuzäckerstraße / Heinrich-Hertz-Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	3.910 3.911	GE SO	**165,-** **345,-**	–
Neckartalstraße / Horkheimer Straße	3.912	GE	**60,-**	–
Gewerbe Außenbereich	3.914 – 3.916	G	**60,-**	–
Steinbruch	3.917	STN	**8,-**	–

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

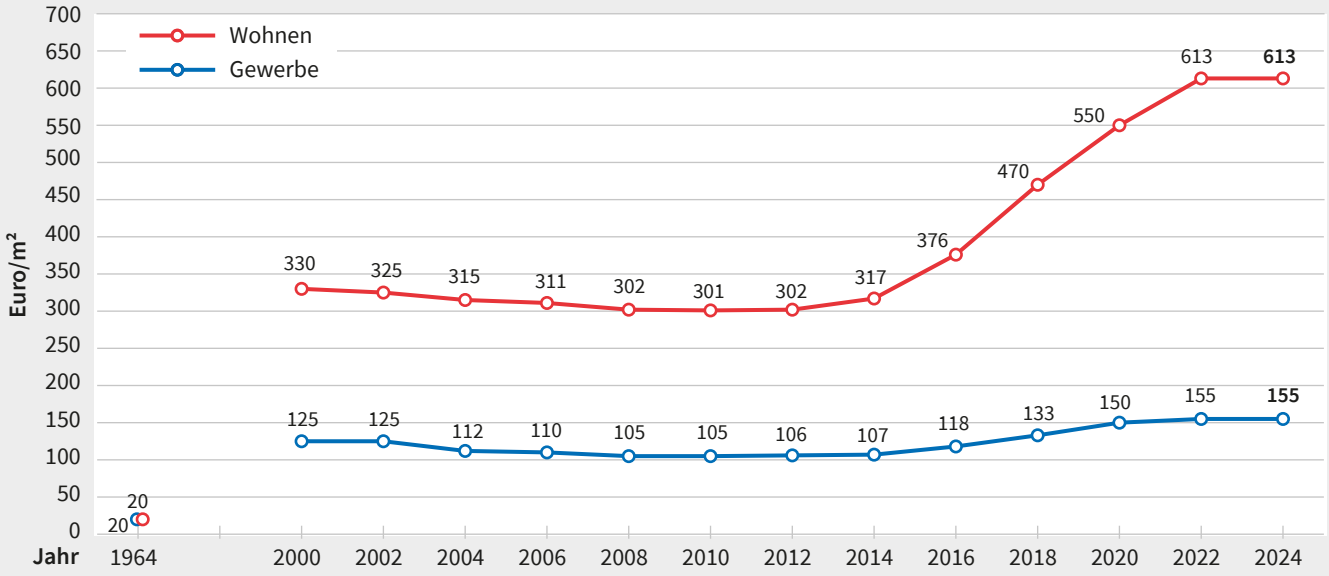
7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Stadtteil Richtwertzonen für **Gewerbe- und Industriegebiete**	Zonen-nummer	Art der baulichen Nutzung	**Bodenrichtwert** [Euro/m²] baureifes Land, inkl. Erschließungskosten **Stichtag 1.1.2025**	bei WGFZ
Biberach				
Felix-Wankel-Straße	4.910	GE	**95,-**	–
Brunnenstraße	4.920	GE	**95,-**	–
Finkenberg – Zulässigkeit von Groß- und Einzelhandel mit ≤ 800 m² Verkaufsfläche	4.930	SO	**165,-**	–
östlich Carl-Zeiss-Straße	4.940	GE	**95,-**	–
Gewerbe Außenbereich	4.950	G	**60,-**	–
Böckingen				
Böckingen Nord	5.922	GE	**175,-**	–
Böckingen Nord – Gewerbe mit großflächigem Handel *	5.923	SO	**350,-**	–
Böckingen-West, Großgartacher Straße	5.910	GE	**115,-**	–
Gewerbe Außenbereich	5.940 – 5.942	G	**60,-**	–
Klingenberg				
Theodor-Heuss-Straße	6.910	GE	**95,-**	–
Theodor-Heuss-Straße – Gewerbe mit großflächigem Handel *	6.920	SO	**165,-**	–
Gewerbe Außenbereich	6.930	G	**60,-**	–
Frankenbach				
Gewerbe Außenbereich	7.900 – 7.903	G	**60,-**	–
Horkheim				
Amsterdamer Straße	8.910	GE	**150,-**	–
Steinbruch	8.920	STN	**8,-**	–
Gewerbe Außenbereich	8.930	G	**60,-**	–
Kirchhausen				
Carl-Zeiss-Straße / Ernst-Abbe-Straße	9.910	GE	**95,-**	–
Schlossstraße / Alter Mühlweg / Kapellenweg	9.920	GE	**95,-**	–
Gewerbe Außenbereich	9.930	G	**60,-**	–

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

7.2.3 Bodenpreisentwicklung der erschließungsbeitragsfreien Bauplätze für Wohnungsbau und Gewerbe mit Indexreihe seit 1964 Ab 2009 ohne Wasserversorgungsbeitrag mit ca. 3,- Euro/m²

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten (außer Innenstadtkern- und Geschäftslagen, ohne Rohbauland, Bauerwartungsland und ohne Wohnen und Gewerbe im Außenbereich)



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

Indexreihen

Jahr	**Wohnen** [Euro/m²]	**Index** (1964 = 100)	**Gewerbe** [Euro/m²]	**Index** (1964 = 100)
1964	20,-	100	20,-	100
1968	33,-	165	25,-	125
1972	65,-	325	25,-	125
1976	70,-	350	25,-	125
1980	125,-	625	40,-	200
1984	180,-	900	50,-	250
1988	195,-	975	52,-	260
1992	220,-	1.100	115,-	575
1996	320,-	1.600	120,-	600
2000	330,-	1.650	125,-	625
2002	325,-	1.625	125,-	625
2004	315,-	1.575	112,-	560
2006	311,-	1.555	110,-	550
2008	302,-	1.510	105,-	525
2010	301,-	1.505	105,-	525
2012	302,-	1.510	106,-	530
2014	317,-	1.585	107,-	535
2016	376,-	1.880	118,-	590
2018	470,-	2.350	133,-	665
2020	550,-	2.750	150,-	750
2022	613,-	3.065	155,-	775
2024	**613,-**	**3.065**	**155,-**	**775**

7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 1.1.2025 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	**3,0** 4.010	**1,4** 4.020	**2,3** 4.030	**0,6** 4.040	–	**13,0** 4.070 4.072	KGA innerörtlich, z. B. Krähwiesen	250 m²
						7,0 4.071	FGA, z. B. Dornet, Allmendberg, Schellenberg	1.300 m²
Böckingen	**4,3** 5.011 - 5.013	**1,8** 5.021 - 5.023	**3,6** 5.031 - 5.032 / 5.034	–	**8,2** 5.051	**36,0** 5.075 - 5.078	KGA, südl. / östl. der DB HN-S, z. B. Kappelwiesen, Viehweide, Obere Wiesen, Kreuzäcker	300 m²
						21,0 5.079 5.074	FGA, z. B. Weingartsweg, Käppele	800 m²
						9,0 5.072	FGA verkehrsbelastet, z. B. Großgartacher Straße	400 m²
Frankenbach	**nördl. 3,4** 7.010 **südl. 4,1** 7.012, 7.013, 7.014	**1,6** 7.021 - 7.024	**3,6** 7.031 - 7.034	**0,6** 7.041 - 7.042	–	**17,0** 7.072 - 7.074 7.076	FGA, z. B. Neuwiesen, Langwiesen, am Rotbach	800 m²
Horkheim	**4,1** 8.010	**1,8** 8.020	**3,6** 8.030	**0,6** 8.060	**8,2** 8.050	**16,0** 8.070	FGA	450 m²
Kirchhausen	**2,8** 9.010	**1,4** 9.020	**2,2** 9.030	**0,6** 9.040	–	**13,0** 9.070 9.072	KGA innerörtlich, z. B. Bleichwiesen	250 m²
						7,0 9.071	KGA, z. B. Mittelkrautgärten	250 m²

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 1.1.2025 in Euro/m²

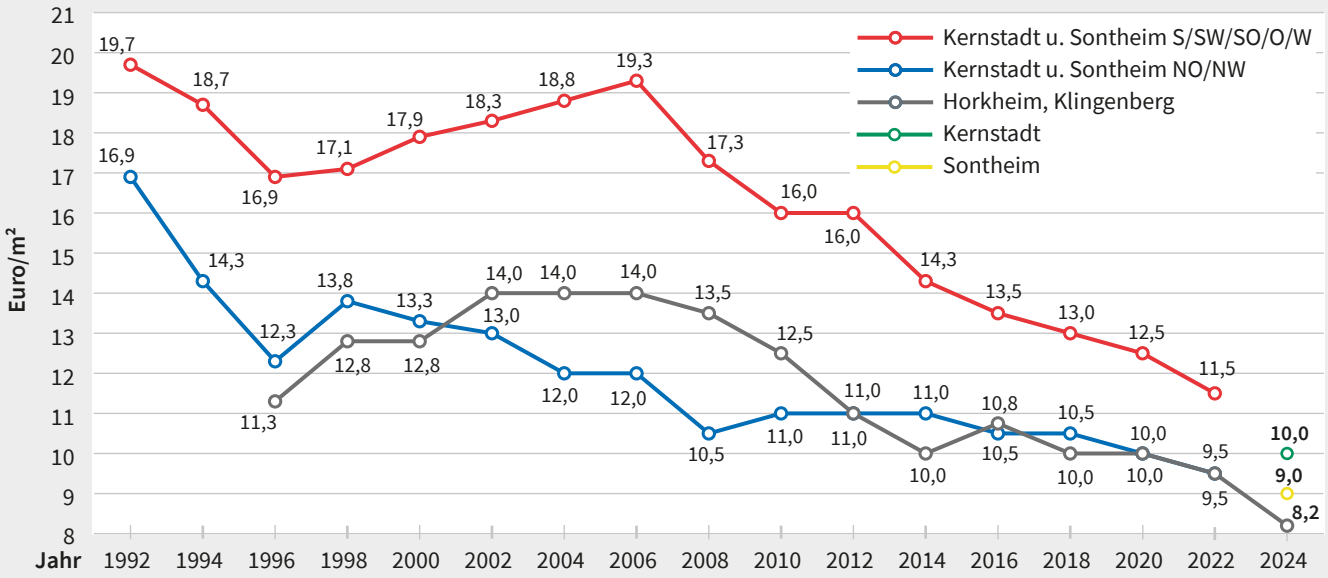
Gemarkung	Acker [3]	Grünland / Wiese	Baumwiese [1]	Forstfläche / Wald [1]	Weinberg [1] [2]	Freizeit- / Gartengrundstücke (FGA) oder Kraut- / Kleingärten (KGA) [1]		zugeordnete Grundstücksgröße
Klingenberg	**4,1** 6.010	**1,8** 6.020	**3,4** 6.030	–	**8,2** 6.050	**16,0** 6.070	FGA, z. B. Bruch / Böckinger	450 m²
Neckargartach	**nördl. 4,1** 2.010 **südl. 4,1** 2.011	**1,6** 2.021 - 2.022	**3,5** 2.031 - 2.032	**0,6** 2.040	–	**17,0** 2.071 **7,5** 2.073 **9,0** 2.072 **17,0** 2.074	FGA Süd, z. B. Leinbach, Reißwiesen KGA Süd, z. B. Krautgärten FGA Nord, z. B. Froschberg FGA innerörtlich z.B. Rainle	400 m² 150 m² 1.000 m² 500 m²
Sontheim	**4,8** 3.010 - 3.012	**1,8** 3.020 - 3.021	**3,6** 3.030 - 3.032	**1,1** 3.040	**9,0** 3.050, 3.051	**24,0** 3.070, **21,0** 3.071 - 3.072 **20,0** 3.074	FGA zwischen L 1100 und L 1111, z. B. Linsenbuckel, Metzgerjockele FGA zwischen Lauffener Str. und L 1100, z. B. Hätzenstein, Hagelsberger Weg, Deinenäcker FGA westlich Lauffener Straße z. B. Schozach, Weidach	1.200 m² 500 m² 500 m²
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	**10,0** 1.054, 1.056, 1.058 1.052, 1.053, 1.055, 1.057, 1.059	**27,0** 1.075, 1.076, 1.080, 1.081, 1.082 **19,0** 1.072, 1.073, 1.077, 1.079 **13,0** 1.078, 1.085	FGA Ost, z. B. Burgmal, Buchernäcker, Tannenwald, Limberg FGA Ost, verkehrsbelastet, z. B. Bürg, Ried, Staufenberger Weg FGA Nord, verkehrsbelastet, z. B. Stiftsberg, Schützenbrunnen, Stiefel	1.000 m² 1.000 m² 1.000 m²

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

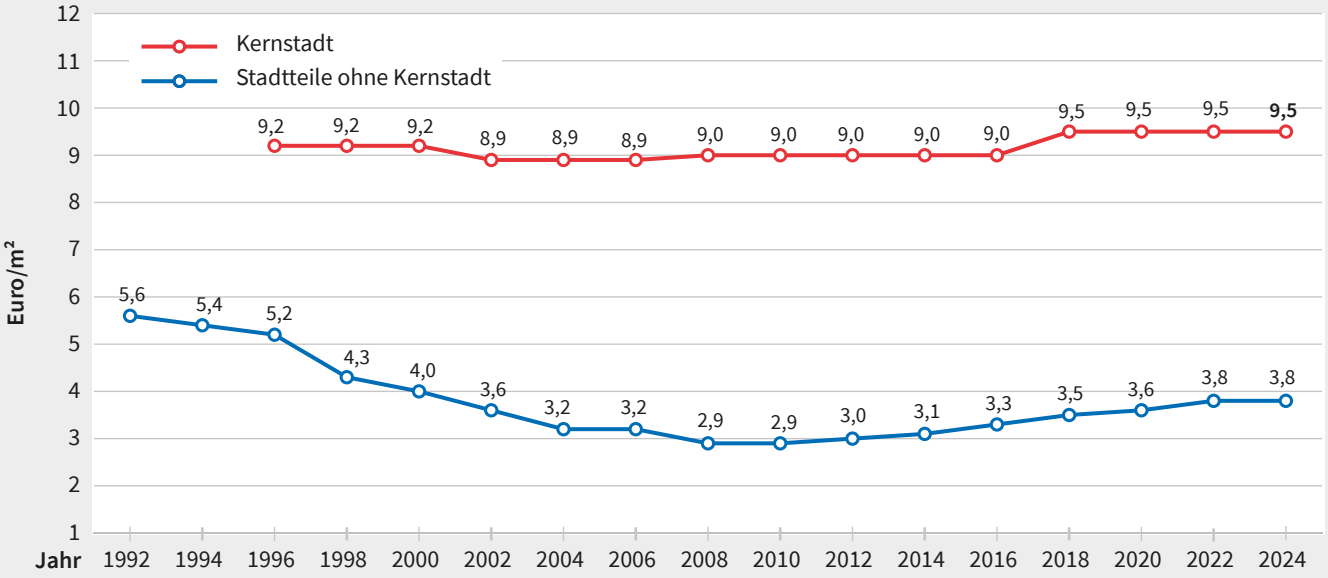
7

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

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

Anlage 1

Definition der Gebäudeausstattung

sehr gut (10)

- Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung, Solaranlage oder Klimaanlage, zentrale Warmwasserversorgung.
- Reichhaltige und aufwändige Badeinrichtung, mehrere Bäder, separates WC.
- Fenster teilweise großflächig mit Schiebeelementen, mindestens Isolierverglasung, oft Schutzverglasung (Wärme, Einbruch, Schall), Rollläden teilweise elektrisch, Jalousien.
- Hochwertige Einbauküche. Innentüren und Einbauschränke aus Edelholz.
- Parkett, Natursteinböden oder großformatige Fliesen.
- Leistungsfähige Elektroinstallation, oft Video- und Alarmanlage.
- Teilweise mit Sauna, Schwimmbad oder Wintergarten ausgestattet.
- Zentrale Lüftung mit Wärmetauscher.
- Insgesamt in stark gehobener Qualität.

gut (20)

- Elektronisch gesteuerte Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
- 1 bis 2 Bäder, separates WC.
- Großformatige Boden- und Wandfliesen. Parkett, Textilboden.
- Isolierglasfenster, teilweise Wärmeschutzverglasung, mit Rollläden.
- Gute elektrische Installation mit vielen Steckdosen, LAN- und Fernsehanschlüsse.
- Einbauküche im höheren Preisniveau.
- Insgesamt in gehobener Qualität.

mittel (30)

- Ältere Zentralheizung oder Mehrraum-Warmluft-Kachelofen.
- Warmwasserversorgung zentral oder mit Boilern.
- 1 Bad mit WC, raumhoch gefliest. Teilweise Gäste-WC.
- Isolierglasfenster mit Roll- oder Klappläden oder Jalousien.
- Laminat, Linoleum, Textilboden.
- Elektrische Installation unter Putz.
- Standard-Einbauküche.
- Insgesamt in mittlerer Qualität.

einfach (40)

- Ofenheizung Öl, Gas oder Elektronachtspeicher in den meisten Zimmern.
- Einfaches Bad oder nur Behelfsbad, WC innerhalb der Wohnung.
- Einfache Kücheneinrichtung. Warmwasserboiler.
- Verbundfenster mit Roll- oder Klappläden.
- Holzdielen, Linoleum einfach oder PVC.
- Leitungen größtenteils unter Putz. Einfache Elektroinstallation.

einfachst (50)

- Einzelöfen Kohle, Öl dezentral, in wenigen Räumen.
- Ohne Bad, einfaches WC oder WC außerhalb der Wohnung.
- Küche nur mit Spüle ausgestattet.
- Holzfenster mit Einfachverglasung.
- Holzdielen, teilweise mit einfachem Belag.
- Leitungen meist auf Putz. Geringe elektrische Installation.

Anlage 2

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

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

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

http://geoportal.heilbronn.de
→ Grund und Boden
→ Thema: Wohnlagenkarte

sehr gut (10)
Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, 1- bis 2-geschossiger Bauweise, meist Landhaus oder Villengebiet, bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten oder Aussichtslage.
Gute Imagelage. (z. B. Alexanderstraße / Dittmarstraße, Beutingerstraße, Karl-Wulle-Straße, Von-Witzleben-Straße; in den Stadtteilen z. B. Theodor-Zimmermann-Straße, Baltenstraße, Bei dem Schloss).

gut (20)
Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise mit geringer Immissionsbelastung und guter Infrastruktur. (z. B. Winzerstraße, Mörikestraße / Hundsbergstraße, Im Breitenloch, Bietigheimer Straße).
Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung. Meist auch in den neueren Wohngebieten in den Stadtteilen. (z. B. Goerdelerstraße, Holunderweg, Fritz-Ulrich-Straße, Königsberger Straße, Bernhäusle, Augsburger Straße, Wagenburgstraße, Rühlingshäuser Straße, Panoramaweg, Verdistraße, Am Teuerbrünnle).

mittel (30)
Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Grundstücke mit genügend Freiflächen in den älteren Wohngebieten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen. (z. B. Goethestraße, Gellertstraße, Rauchstraße, Nordstraße; in den Stadtteilen z. B. Welschstraße, Frundsbergstraße, Arnoldstraße, Damaschkestraße, Ödenburger Straße, Breslauer Straße, Mühlbergstraße / Panoramastraße, Annalindestraße).

einfach (40)
Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung oder schon mit spürbarer Immissionsbelastung. (z. B. Sontheimer Straße, Nordbergstraße / westl. Bereiche der Dammstraße und der Frankfurter Straße; Durchgangsstraßen in den Stadtteilen z. B. Klingenberger Straße, Böckinger Straße, Frankenbacher Straße, Saarbrückener Straße, Horkheimer Straße, Schlossstraße, Unterlandstraße). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

schlecht (50)
Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung mit starker Immissionsbelastung (z. B. starke Lärm- oder Geruchsbelästigung). Inmitten oder im Windschatten von Industrie, an Hauptverkehrsstraßen / Verkehrsknotenpunkten.
Schlechte Imagelage. (z. B. Industrieplatz/Ellwanger Straße, Neckarsulmer Straße, Rathenauplatz; in den Stadtteilen z. B. Wilhelm-Leuschner-Straße, Brückenstraße)

Anlage 3

Definition des Gebäudezustandes

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

Anlage 4

Mieten | Wohnungsmieten

Mietspiegel 2024 für die Stadt Heilbronn
für nicht preisgebundene Wohnungen
Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB
Gültig ab 01.08.2024

- verkürzte Fassung -

Baujahr	Wohnfläche	20 – 45 m²	46 – 60 m²	61 – 75 m²	76 – 90 m²	über 90 m²
vor 1960	Mittelwert	9,00 €*	8,50 €	7,94 €	8,62 €	8,42 €
1960 – 1977	Mittelwert	10,00 €	9,11 €	8,31 €	8,23 €	8,33 €
1978 – 1984	Mittelwert	10,83 €*	9,20 €	9,19 €	9,00 €	8,96 €
1985 – 1994	Mittelwert	10,67 €	9,47 €	8,57 €	8,50 €	7,89 €
1995 – 2001	Mittelwert	11,25 €*	9,17 €	9,52 €	8,60 €	9,42 €
2002 – 2009	Mittelwert		9,54 €	10,53 €	9,62 €	10,05 €
2010 – 2015	Mittelwert	13,48 €*	10,50 €	10,33 €	11,18 €	11,16 €
2016 – 2024	Mittelwert	14,77 €	12,70 €	12,51 €	12,20 €	12,36 €

* 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 2024« liegt kostenfrei in allen Bürgerämtern aus. 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 56-2014

Anlage 4

Mieten | Gewerbliche Mieten in Heilbronn

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 4

Mieten | Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn

Anwendung 2025/2026

Art der Nutzung	Zustand	Lage	Mietspanne [Euro]	Mietpreisrichtwert (Kaltmiete ohne MwSt.) [Euro/m²]	Nutzfläche [m²]
Laden/Gastronomie		Innenstadt (1) Ia (6)	25 - 80	50	Miete bezieht sich auf Nutzfläche ohne Lager bis 200 m², >200 m² sollten entsprende Abschläge gemacht werden
		Innenstadt Ib (6)	20 - 75	35	
		Innenstadt IIa (6)	12 - 30	25	
		Innenstadt IIb (6)	12 - 24	20	
		Innenstadt III (4)/City (2)	9 - 17	11	
		Einzelhandel in Nebenzentrum, inkl Stellplätzen	8 - 24	13	
		Einzelhandel in Nebenzentrum große Flächen, inkl Stellplätzen	8 - 13	10	
		Außen (3) / Stadtteile	6 - 16	8	
Abstellräume,Lager in Wohn- und Geschäftshaus		Innenstadt Ia, Ib Innenstadt IIa - III / City / Außen	4 - 10,0 1,9 - 5,7	5,5 3,6 (7)	
Büro / Praxis	ab 2015 (neu)	Innenstadt / City / Außen Dienstleistungsbereich im GE	11,0 - 14,0	11,5	(5)
	bis 2015 (gebraucht)	Innenstadt / City / Außen Dienstleistungsbereich im GE	6,3 - 14,9	9,5	(5)
	gebraucht	Stadtteile	5,5 - 9,6	7,5	ca. 60 - 500
Halle mit Büroanteil Ausstattung zum Teil Kranbahn Hochregal o.Ä.		GE / GI-Gebiet	4,4 -8,0	5,4	(5)
Werkstatt, tw. Mit Büro, einfache Halle, Lager		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	3,1 - 5,4	4,4	(5)
Lager UG, OG, sehr einfach		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	1,0 - 2,7	1,7	(5)
Freilager		GE / GI-Gebiet / MI - Gebiet	0,5 - 3,0	1,0	(5)
Garage / Tiefgarage		Innenstadt	75 - 175	110	pro Platz
		City	60 - 100	80	pro Platz
		Kernstadt außen	45 - 100	70	pro Platz
		Stadtteile	50 - 100	65	pro Platz
Stellplatz		Innenstadt	65 - 100	75	pro Platz
		City	50 - 80	70	pro Platz
		Kernstadt außen	34 - 65	40	pro Platz
		Stadtteile	30 - 50	35	pro Platz
		GE / GI - Gebiet	15 - 35	25	pro Platz

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

H N