



Immobilienmarktbericht 2024

Immobilienmarkt 2023

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023
Daten für die Wertermittlung 2024 / 2025
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





Immobilienmarktbericht 2024

Immobilienmarkt 2023

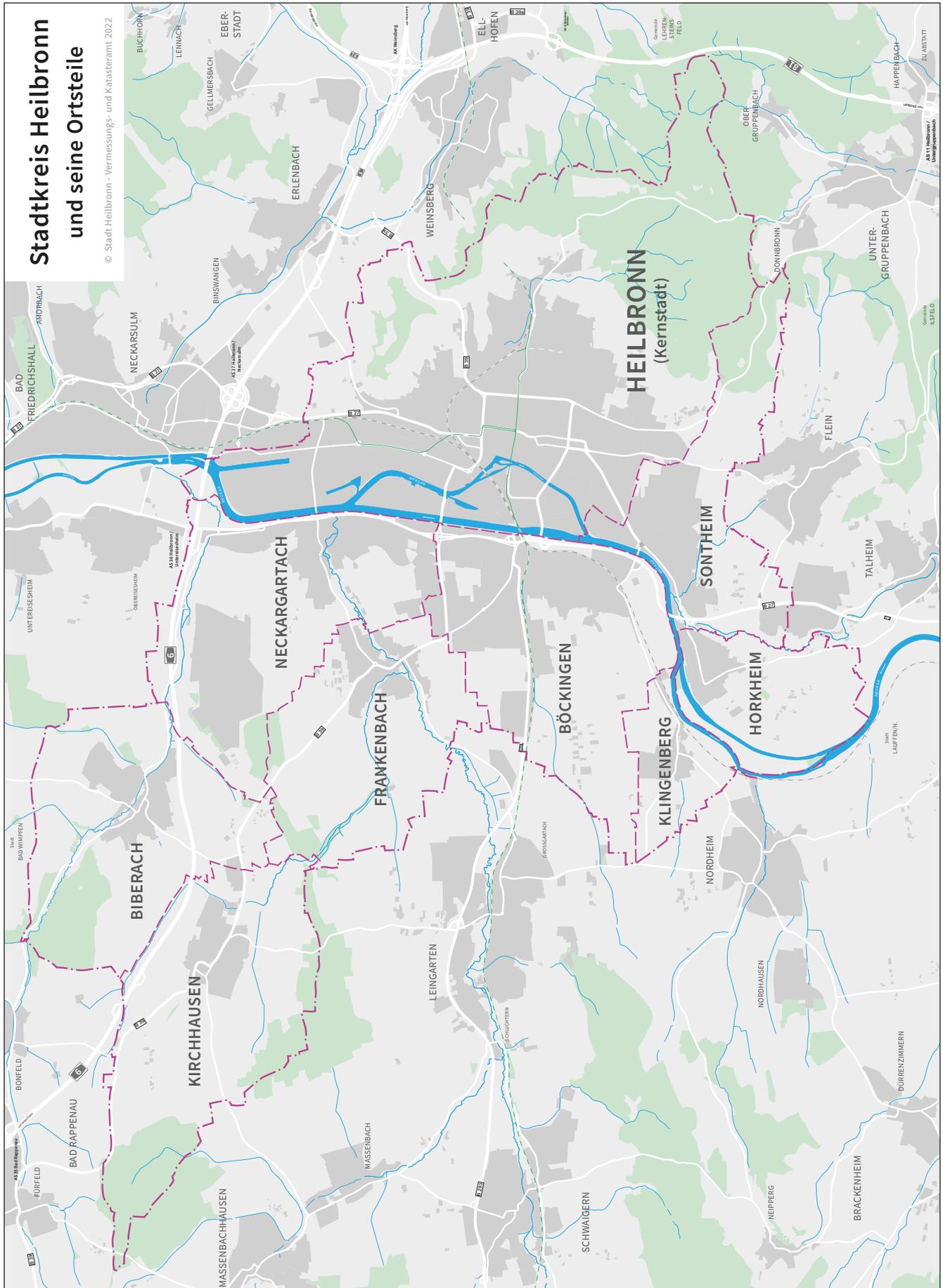
- Herausgeber** Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Heilbronn
- Geschäftsstelle -
Cäcilienstraße 49 | 74072 Heilbronn
- Auskünfte** Telefon 07131 56-3158
Fax 07131 56-2880
E-Mail gutachterausschuss@heilbronn.de
- Preise** Aktueller Immobilienmarktbericht 40,- Euro
- Internet**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



Inhaltsverzeichnis

		Übersichtskarte der Stadtteile	4
1	Einleitung ab Seite 5	1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
		1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
		1.3 Der Standort Heilbronn	7
2	Allgemeine Markt- entwicklung ab Seite 8	2.1 Anzahl der Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2023	8
		2.2 Verteilung der Kaufverträge und der Umsätze nach Grundstücksarten – im Vergleich ab 2014	9
		2.3 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr	10
3	Entwicklung unbebauter Grundstücke ab Seite 11	3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke	11
		3.1.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Nutzungsarten	11
		3.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	12
		3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland	13
		3.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Entwicklungszustand	13
		3.2.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen pro Quadratmeter	14
4	Entwicklung bebauter Grund- stücke (ohne Wohnungs- und Teileigentums- rechte) ab Seite 15	4.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart	15
		4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser	16
		4.2.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Kernstadt bzw. Stadtteilen ..	16
		4.2.2 Durchschnittspreise für gebrauchte, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reiheneckhäuser	17
		4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps	21
		4.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser	22
		4.3 Mehrfamilienhäuser, ab 4 Wohnungen	28
		4.4 Wohn- und Geschäftshäuser	29
		4.5 Gewerbe- und Industriegebäude	29
5	Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum ab Seite 30	5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze	30
		5.2 Teileigentum	32
		5.2.1 Verteilung der Verkaufsfälle nach der Nutzung	32
		5.2.2 Auswertung zu durchschnittlichen Quadratmeterpreisen, (Tief-) Garagenstellplätzen und offenen Stellplätzen	32

6	Sonstige erforderliche Daten nach § 18 – 21 ImmoWertV	6.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl	34
	ab Seite 34	6.2 Sachwertfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser	35
		6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten	35
		6.2.2 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser	37
		6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von der LAZ	38
		6.3 Wohnflächenpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (Gebäundefaktoren)	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 (Gebäundefaktoren)	49
		6.5.1 Angesetzte Ausgangsdaten	49
		6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage	50
		6.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage	53
		6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung	54
		6.5.5 Indexreihe für Preise von Neubaeigentumswohnungen	55
		6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen	56
		6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps	57
7	Richtwertliste zum 1.1.2023	7.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen	59
	ab Seite 59	7.1.1 Erschließungskosten	60
		7.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	60
		7.2 Richtwertliste für Bauflächen	61
		7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete	61
		7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete	67
		7.2.3 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1964	69
		7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke	70
		7.3.1 Bodenpreisentwicklung, Indexreihe seit 1992	72
	Anlagen	Anl. 1 Definition der Gebäudeausstattung	73
	ab Seite 74	Anl. 2 Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn	74
		Anl. 3 Definition des Gebäudezustandes	75
		Anl. 4 Mieten	76



1 Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Immobilienmarktbericht 2024 für den Stadtkreis Heilbronn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Heilbronn erstellt und die Werte von sechs Mitgliedern des Gutachterausschusses beschlossen. Er soll den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklung aufzeigen und damit zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen.

Der Immobilienmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Marktentwicklung im Jahr 2023, 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 01.01.2023.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Wertermittlungsgremium. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der Gemeinde (OB) auf vier Jahre bestellt. Auf der gesetzlichen Grundlage von Baugesetzbuch und ImmoWertV erfüllt er folgende Aufgaben:

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

Im Jahr 2023 erstellte der Gutachterausschuss 40 Gutachten (Vorjahr 55).

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

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

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

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

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

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

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses (Bestellperiode 04.02.2022 – 03.02.2026)

1

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 die drittgrößte Weinbaugemeinde Württembergs (522 Hektar).

Die Markungsfläche beträgt insgesamt 10.000 Hektar.

Lage:

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

Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim.

Hafen mit Anschluss an die Rheinhäfen durch den kanalisierten Neckar.

Wirtschaftsdaten:

(Quellen: Statistisches Landesamt, kommunales Melderegister, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stadt Heilbronn, GfK Geomarketing)

Einwohner (31.12.2023)	132.533
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2023)	75.590
Einpendler (30.06.2023)	47.815
Gewerbesteuer, v. H.	420
Grundsteuer B, v. H.	450
Grundsteuer A, v. H.	330
Einzelhandelsumsatz/ Einwohner (Jahr 2023)	9017 €
Einzelhandelszentralität (Jahr 2023)	162,9

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

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

Die Hochschule Heilbronn, der Campus Heilbronn der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, 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. 9.050 Studierende in Heilbronn (Wintersemester 2022/23).

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 sowie Bernhäusle und Hochgelegen im Stadtteil Neckargartach steht Wohnbauland für die nächsten Jahre zur Verfügung.

2 Allgemeine Marktentwicklung

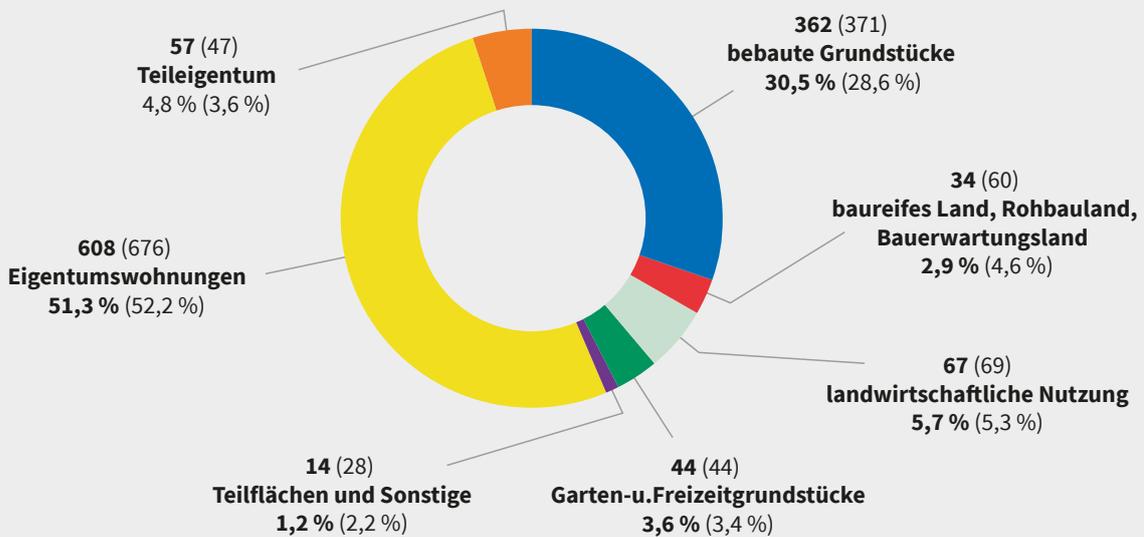
2.1 Anzahl der Kaufverträge und Umsätze nach Grundstücksarten

aller eingegangenen und verwertbaren Kaufverträge 2023 (Daten des Vorjahres)

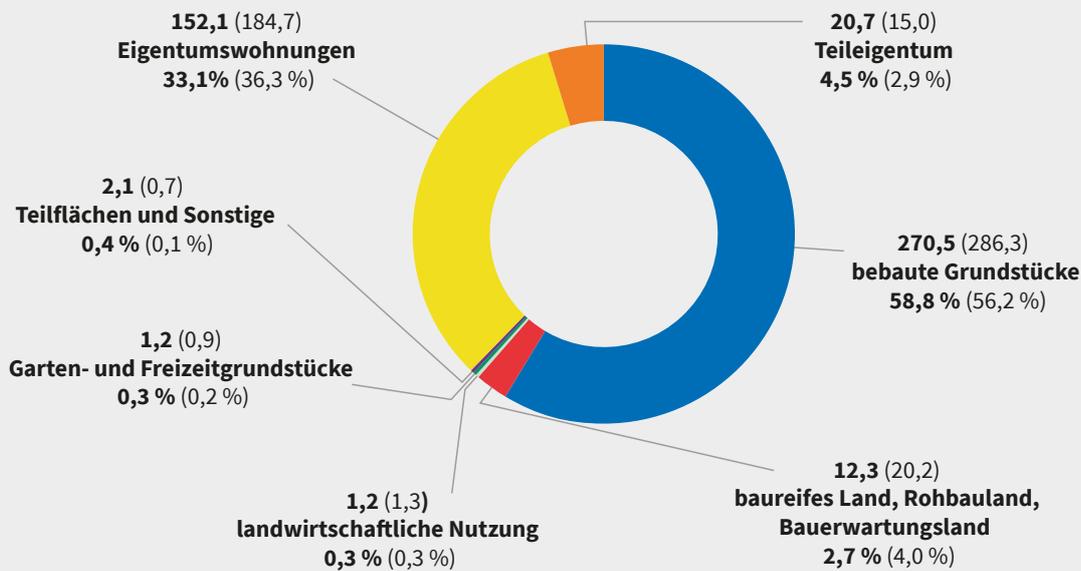
2

Im Jahr 2023 gingen beim Gutachterausschuss 1.185 Kaufverträge ein (Vorjahr: 1.295). Die Gesamtkaufpreissumme betrug 459,9 Mio. Euro (Vorjahr: 509,1 Mio. Euro). Die Anzahl der Verträge sank gegenüber 2022 um ca. 8 %, der Umsatz ging um ca. 10 % zurück.

Anzahl Kaufverträge: 1.185 (1.295)

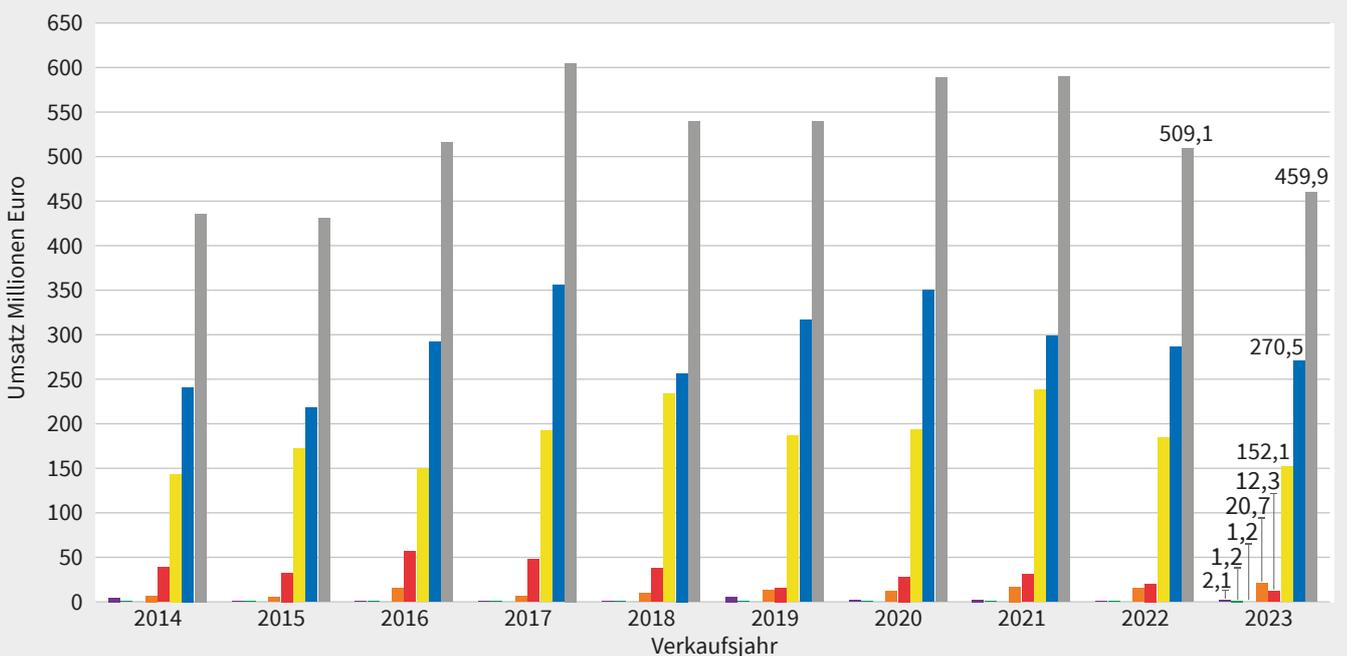
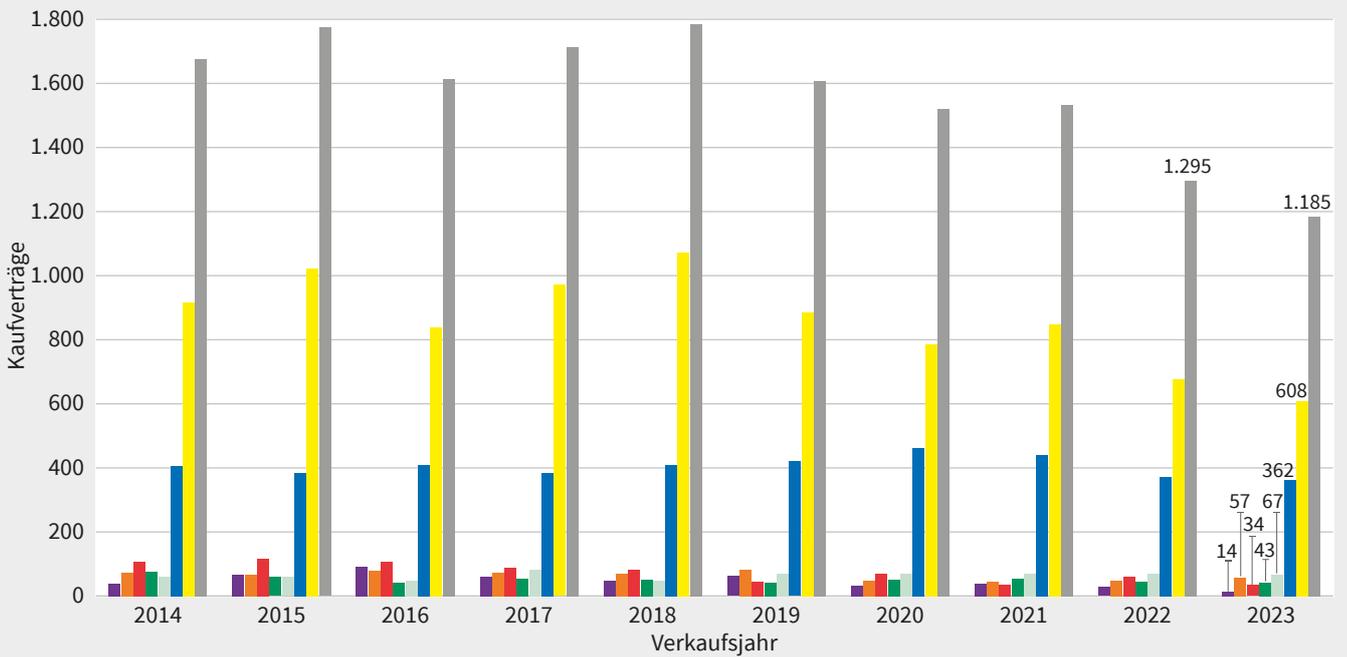
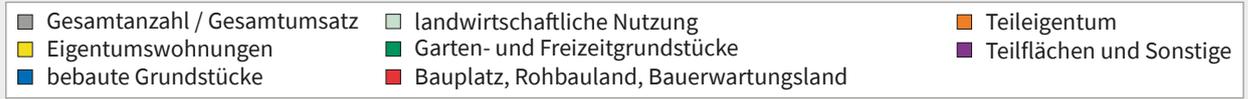


Umsatz: 459,9 Mio. Euro (509,1 Mio. Euro)



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

2



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

2.3 Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr

	Veränderung [%]	
	Vertragszahl	Umsatz
Landwirtschaftliche Nutzung	- 3 %	- 12 %
Garten und Freizeitgrundstücke	-2 %	+ 30 %
Bauland: Baureifes Land / Rohbauland / Bauerwartungsland (für Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung)	-43 %	- 39 %
Bebaute Grundstücke	- 2 %	- 6 %
Teileigentum	+ 21 %	+ 38 %
Eigentumswohnungen	- 10 %	- 18 %
• Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)	+ 26 %	+ 24 %
• Wiederverkauf von Eigentumswohnungen	- 13 %	- 22 %
Bei den gesamten Kauffallzahlen aller Immobilien	- 8 %	- 10 %

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

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken haben die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr um 12 % abgenommen, während die Anzahl der Kaufverträge nur um 3 % zurückging. Bei den verkauften Garten- und Freizeitgrundstücken ist bei den Vertragszahlen ein Rückgang von ca. 2 % zu verzeichnen, die Umsätze nahmen aber um ca. 30 % zu.

Im Teilmarkt „Bauland“ ist die Anzahl der verkauften Grundstücke von 60 im Jahr 2022 auf 34 im Jahr 2023 zurückgegangen, dies entspricht einem Rückgang von ca. 43%. Der Rückgang ist vor allem auf die geringe Anzahl an verkauften Bauplätzen für Wohnbauzwecke von 20 im Jahr 2023 (40 im Jahr 2022) zurückzuführen. Der Rückgang bei den Umsätzen liegt mit 39% in einer ähnlichen Größenordnung wie der Rückgang der Vertragszahlen.

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

Im Jahr 2023 wurden 362 bebaute Grundstücke verkauft. Das entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2%. Die Umsätze nahmen um etwa 6% ab. Während die Anzahl der verkauften Ein- bis Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr anstieg, ging die Anzahl der verkauften Objekte bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie

gewerblichen Immobilien zurück. Bei den Dreifamilienhäusern sind die Vertragszahlen quasi unverändert.

Der Umsatz mit bebauten Grundstücken ging von 286,3 Mio. Euro im Jahr 2022 auf 270,5 Mio. Euro im Jahr 2023 zurück, was einem Rückgang von ca. 6 Prozent entspricht. Hierbei fällt auf, dass der Umsatz mit Ein- bis Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr um 4% zurückging, während die Anzahl der Verkäufe um 8% zunahm. Der Umsatz mit Dreifamilienhäusern hingegen nahm um 8%.

Ein starker Rückgang ist bei Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen: Sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch die Umsätze gingen um 56% zurück.

Die Anzahl der verkauften gebrauchten Eigentumswohnungen ging zwischen 2022 und 2023 um 13% zurück, der Rückgang im Umsatz beträgt 22%. Bei den Erstverkäufen ist hingegen ein Anstieg der Vertrags- und Umsatzzahlen um 26% bzw. 24% zu verzeichnen. Mit 63 verkauften Wohnungen und einem Umsatz von 25,6 Mio. Euro bewegen sich die Zahlen im Vergleich zu den Jahren 2021 und früher aber immer noch auf niedrigem Niveau.

Insgesamt sank die Anzahl der abgeschlossenen Verträge um 8% auf 1.185. Die Anzahl von 1.295 Verkäufen im Jahr 2022 – bisher die niedrigste Zahl seit Beginn der regelmäßigen Erfassung der Vertragszahlen im Jahr 1987 – wurde somit unterschritten und ein neuer Tiefstand erreicht.

3 Entwicklung unbebauter Grundstücke

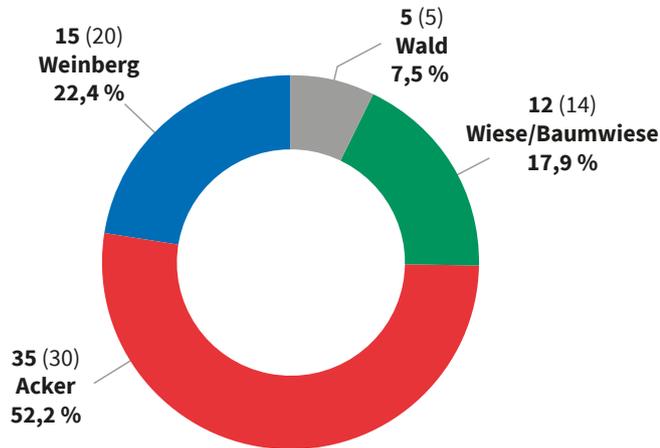
3.1 Landwirtschaftliche, sowie Garten- und Freizeitgrundstücke

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

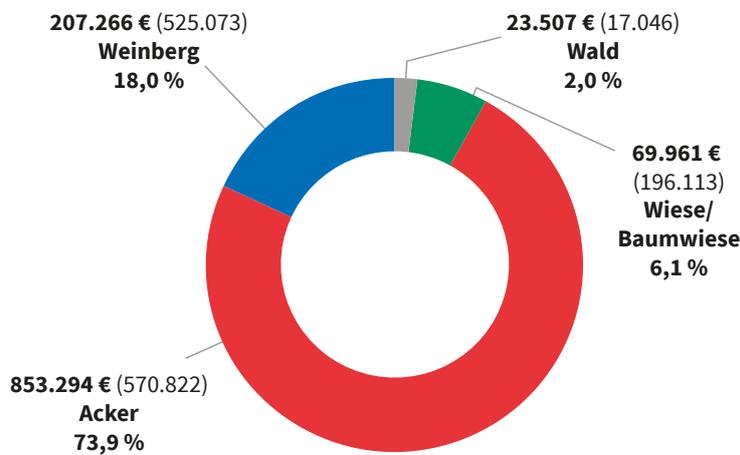
Anzahl Kaufverträge: 67 (69)

0 (0) Erwerbsgartenbau

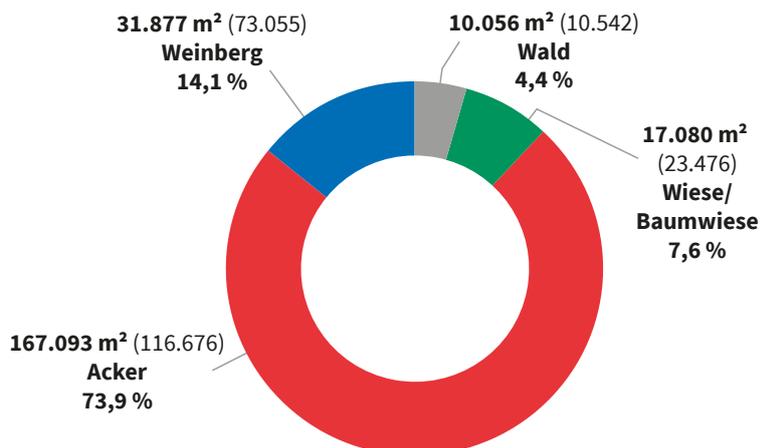
3



Umsatz: 1,154 Mio. Euro (1,309 Mio. Euro)



Fläche: 226.106 m² (223.749 m²)



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

3 Die nachstehenden Preise wurden aus 84 (Vorjahr 76) 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.

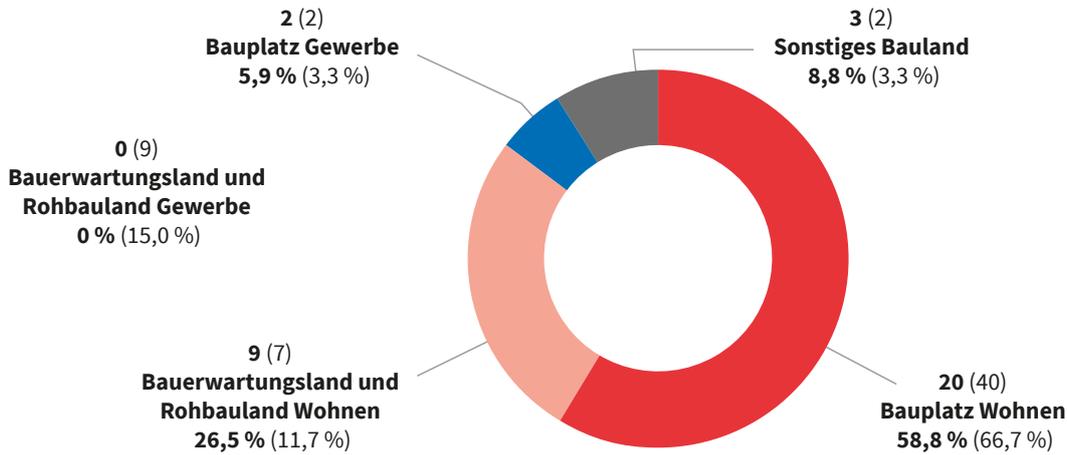
Die Stadt Heilbronn war an ca. 17 % (Vorjahr ca. 16 %) der Kauffälle als Vertragspartner beteiligt.

2023		Acker	Wiese	Baumwiese	Wald	Weinberg	gärtnerische Nutzung (Kleingarten + Erholungsflächen)
Füllschema der Zeilen:	1	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr)					
	2	arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr)					
	3	Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	1	- (1)	-	-	2 (-)	11 (7)	4 (8)
	2	-	-	-	Ø 1,8 (-)	Ø 7,8 (10,7)	Ø 26,5 (21,7)
	3	-	-	-	-	5,0 - 12,5	17,4 - 32,0
Biberach	1	4 (2)	1 (1)	- (1)	- (3)	-	4 (-)
	2	Ø 3,5 (3,0)	-	-	- (Ø 1,5)	-	Ø 13,0 (-)
	3	2,9 - 5,2	-	-	-	-	12,8 - 13,3
Böckingen	1	4 (2)	-	2 (-)	-	-	6 (3)
	2	Ø 4,0 (5,3)	-	Ø 4,3 (-)	-	-	Ø 31,4 (20,1)
	3	3,4 - 5,0	-	-	-	-	15,8 - 54,1
Frankenbach	1	2 (-)	-	- (1)	-	-	2 (3)
	2	Ø 3,1 (-)	-	-	-	-	Ø 26,3 (21,3)
	3	-	-	-	-	-	-
Horkheim	1	4 (3)	2 (-)	1 (1)	- (1)	-	-
	2	Ø 3,9 (4,9)	Ø 1,7 (-)	-	-	-	-
	3	3,8 - 4,0	-	-	-	-	-
Kirchhausen	1	10 (8)	2 (-)	1 (-)	1 (1)	-	2 (1)
	2	Ø 3,1 (2,8)	Ø 1,2 (-)	-	-	-	Ø 7,4 (-)
	3	2,0 - 6,0	-	-	-	-	-
Klingenberg	1	- (1)	-	- (2)	-	1 (-)	1 (1)
	2	-	-	- (Ø 4,5)	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Neckargartach	1	3 (2)	-	1 (-)	-	-	5 (9)
	2	Ø 3,8 (3,6)	-	-	-	-	Ø 9,6 (12,7)
	3	-	-	-	-	-	5,0 - 16,8
Sontheim	1	- (1)	-	-	1 (-)	1 (3)	6 (10)
	2	-	-	-	-	- (Ø 11,7)	Ø 20,8 (25,8)
	3	-	-	-	-	-	16,7 - 24,4

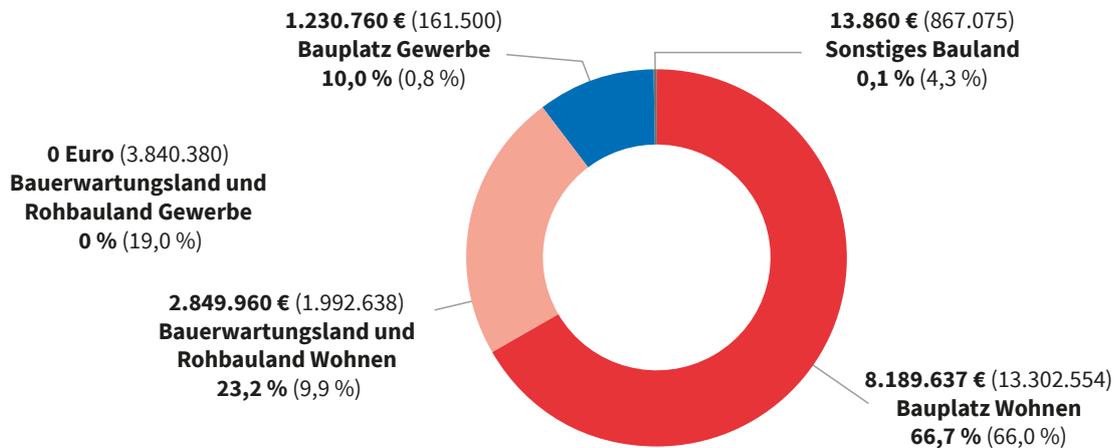
3.2 Bauplätze, Rohbauland, Bauerwartungsland

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

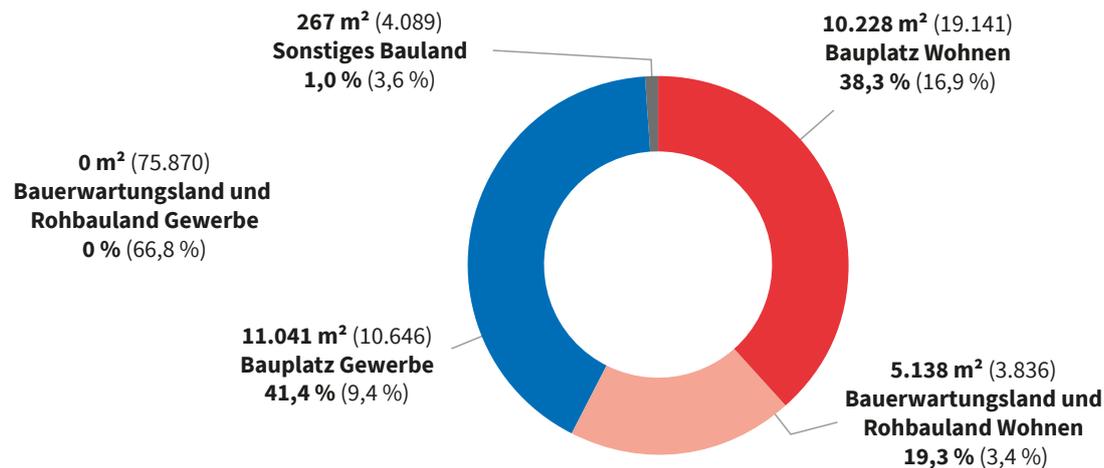
Anzahl Kaufverträge: 34 (60)



Umsatz: 12,284 Mio. Euro (20,164 Mio. Euro)



Fläche: 26.674 m² (113.582 m²)



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

3 Die nachstehenden Preise wurden aus 28 (Vorjahr 43) 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.

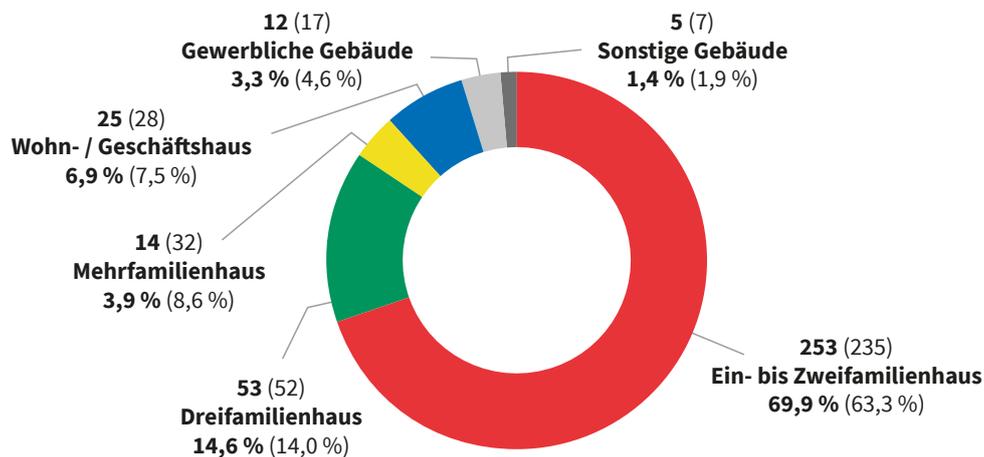
Von den 17 (Vorjahr 29) geeigneten Wohnbauplätzen entfielen 12 (16) Kauffälle auf den Geschosswohnungsbau. 0 (0) Bauplätze wurden durch das städtische Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ gefördert. Von den 2 (1) gewerblichen Bauplätzen wurden 1 (0) von der Stadt verkauft.

2023	Wohnen			Gewerbe			
	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	Bauplatz	Rohbauland	Bauerwartungsland	
Füllschema der Zeilen:	1	Zahl der geeigneten Grundstücke (Vorjahr)					
	2	arithmetisches Mittel: Euro/m ² (Vorjahr)					
	3	Preisspanne der verkauften Grundstücke in Euro/m ²					
Heilbronn	1	13 (17)	-	-	-	-	-
	2	Ø 912 (1.064)	-	-	-	-	-
	3	773 – 1.613	-	-	-	-	-
Biberach	1	1 (-)	4 (3)	-	-	-	-
	2	-	Ø 480 (403)	-	-	-	-
	3	-	405 – 510	-	-	-	-
Böckingen	1	1 (1)	- (1)	-	1 (-)	- (2)	-
	2	-	-	-	-	- (Ø 153)	-
	3	-	-	-	-	-	-
Frankenbach	1	- (1)	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Horkheim	1	- (4)	-	-	-	-	-
	2	- (Ø 502)	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Kirchhausen	1	-	-	-	- (1)	-	-
	2	-	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Klingenberg	1	- (4)	-	-	-	-	-
	2	- (Ø 734)	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
Neckargartach	1	1 (2)	-	-	1 (-)	-	- (4)
	2	- (Ø 1.015)	-	-	-	-	- (Ø 44)
	3	-	-	-	-	-	-
Sontheim	1	1 (-)	5 (3)	-	-	-	-
	2	-	Ø 707 (717)	-	-	-	-
	3	-	625 – 768	-	-	-	-

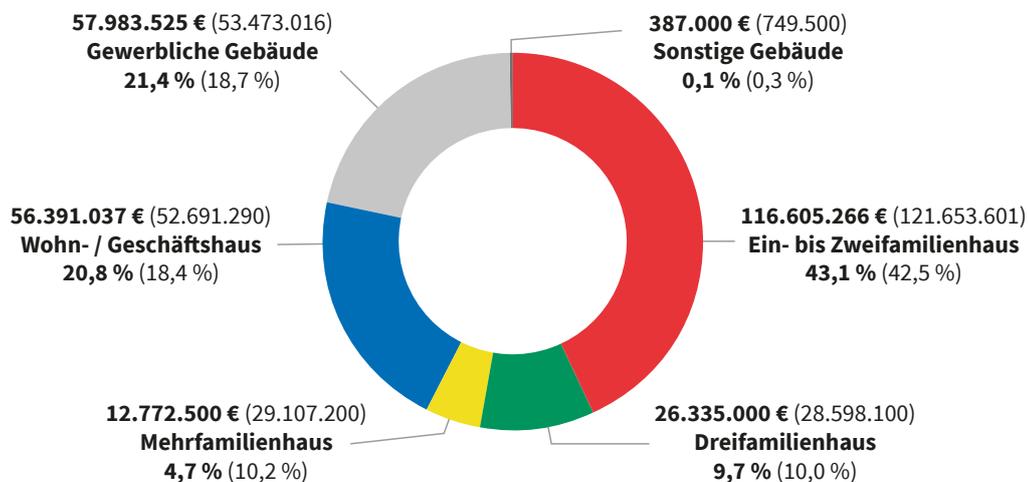
4 Entwicklung bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentumsrechte)

4.1 Anzahl der Kaufverträge, Umsätze und Flächen nach Gebäudeart

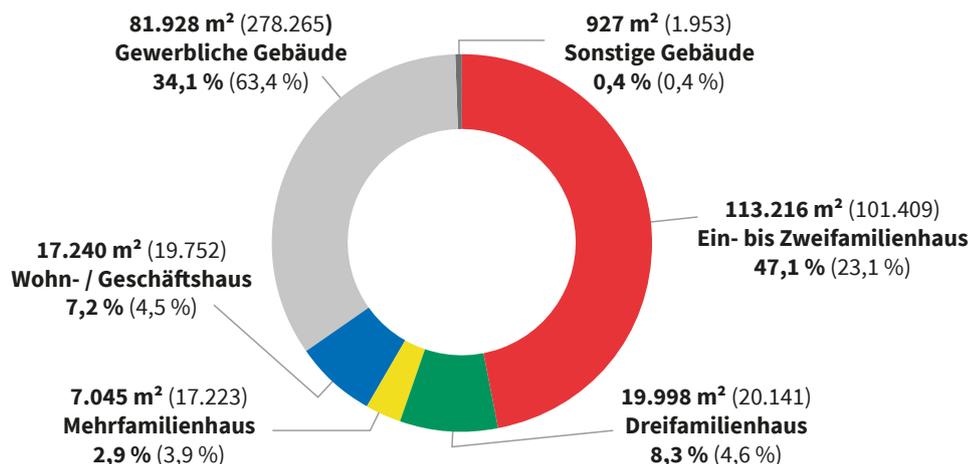
Anzahl Kaufverträge: 362 (371)



Umsatz: 270,474 Mio. Euro (286,273 Mio. Euro)



Fläche: 240.354 m² (438.743 m²)



4.2 Ein- bis Dreifamilienhäuser

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

4

1 – 3 Familienhaus (Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt gesamt	96 (83)	55.773.233,- (54.703.318,-)	42.923 (39.853)

davon:

Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	- (-)	- (-)	- (-)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	65 (58)	38.605.233,- (39.777.318,-)	30.437 (30.691)
Dreifamilienhaus gebraucht	31 (25)	17.168.000,- (14.926.000,-)	12.486 (9.162)

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Stadtteile gesamt	210 (204)	87.167.033,- (95.548.383,-)	90.291 (81.697)

davon:

Ein- bis Zweifamilienhaus Neubau	- (-)	- (-)	- (-)
Ein- bis Zweifamilienhaus gebraucht	188 (177)	78.000.033,- (81.876.283,-)	82.779 (70.718)
Dreifamilienhaus gebraucht	22 (27)	9.167.000,- (13.672.100,-)	7.512 (10.979)

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

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

Kernstadt Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend					
Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2004	364.500,-	22	694	162	2.193,-
2005	331.473,-	37	699	177	1.863,-
2006	378.243,-	30	718	172	2.211,-
2007	408.985,-	34	707	194	2.134,-
2008	315.305,-	41	691	186	1.752,-
2009	305.859,-	32	600	160	1.912,-
2010	408.875,-	44	716	208	1.851,-
2011	394.690,-	36	766	185	2.113,-
2012	365.065,-	31	611	175	2.118,-
2013	414.629,-	35	623	172	2.347,-
2014	375.500,-	28	647	175	2.201,-
2015	494.478,-	23	615	182	2.697,-
2016	524.950,-	30	642	184	2.810,-
2017	616.556,-	18	690	191	3.168,-
2018	699.706,-	17	647	189	3.632,-
2019	640.653,-	36	582	169	3.638,-
2020	730.286,-	39	600	176	4.194,-
2021	910.727,-	22	528	195	4.582,-
2022	937.968,-	19	634	194	4.973,-
2023	660.088,-	17	521	149	4.418,-

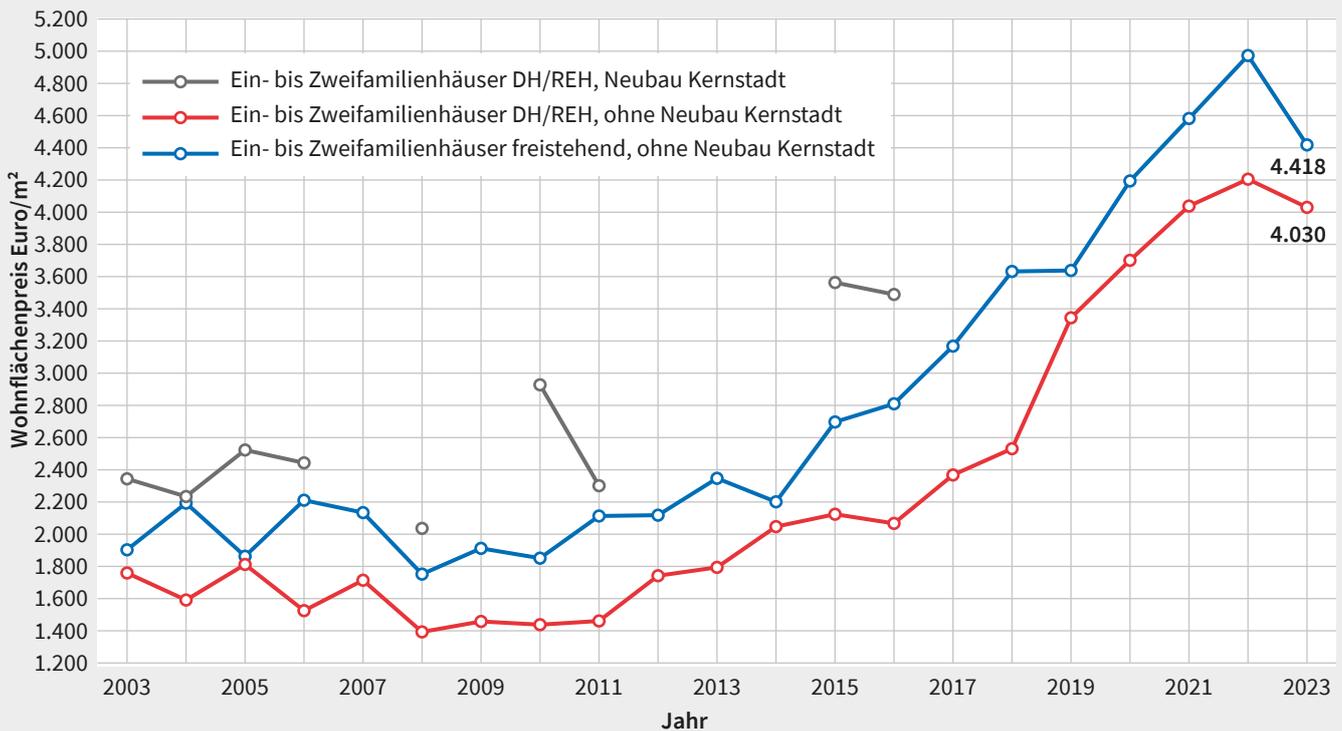
Kernstadt Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, Doppelhaushälfte / Reiheneckhaus					
Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2004	179.586,-	21	302	115	1.591,-
2005	240.054,-	24	363	132	1.812,-
2006	192.444,-	18	357	128	1.525,-
2007	220.375,-	16	356	130	1.714,-
2008	186.083,-	24	324	128	1.393,-
2009	161.956,-	40	272	113	1.458,-
2010	179.481,-	26	284	129	1.438,-
2011	188.756,-	37	273	129	1.461,-
2012	223.919,-	31	337	129	1.742,-
2013	234.596,-	25	343	131	1.794,-
2014	258.185,-	27	301	128	2.047,-
2015	288.563,-	24	287	134	2.124,-
2016	267.875,-	28	294	127	2.067,-
2017	316.667,-	18	338	131	2.368,-
2018	331.739,-	23	327	128	2.531,-
2019	406.300,-	20	364	123	3.344,-
2020	485.870,-	28	312	135	3.701,-
2021	499.877,-	18	295	124	4.038,-
2022	498.100,-	15	309	119	4.205,-
2023	504.476,-	21	313	121	4.030,-

Grafische Darstellung siehe nächste Seite ►

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

4

Wohnflächenpreise Kernstadt Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH / REH



Kernstadt

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

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

Bei den freistehenden Häusern ist im Vergleich zum Jahr 2022 unbereinigt ein Preisrückgang des Wohnflächenpreises von 11 % zu verzeichnen.

Hierbei ist zu beachten, dass im Vergleich zu den Vorjahren andere Objekte verkauft wurden: So liegt das arithmetische Mittel der Wohnfläche 2023 bei 149 m², dem niedrigsten Wert seit Beginn der Führung der Übersicht im Jahr 2003. Der nächstniedrige Wert bei der Wohnfläche wurde im Jahr 2009 mit 160 m² Wohnfläche verzeichnet.

Auch bezüglich der durchschnittlichen Grundstücksfläche ist mit 521 m² ein neuer Tiefstwert erreicht. Allerdings ist hier der Unterschied zum nächsttieferen Wert mit 528 m² im Jahr 2021 nicht so gravierend.

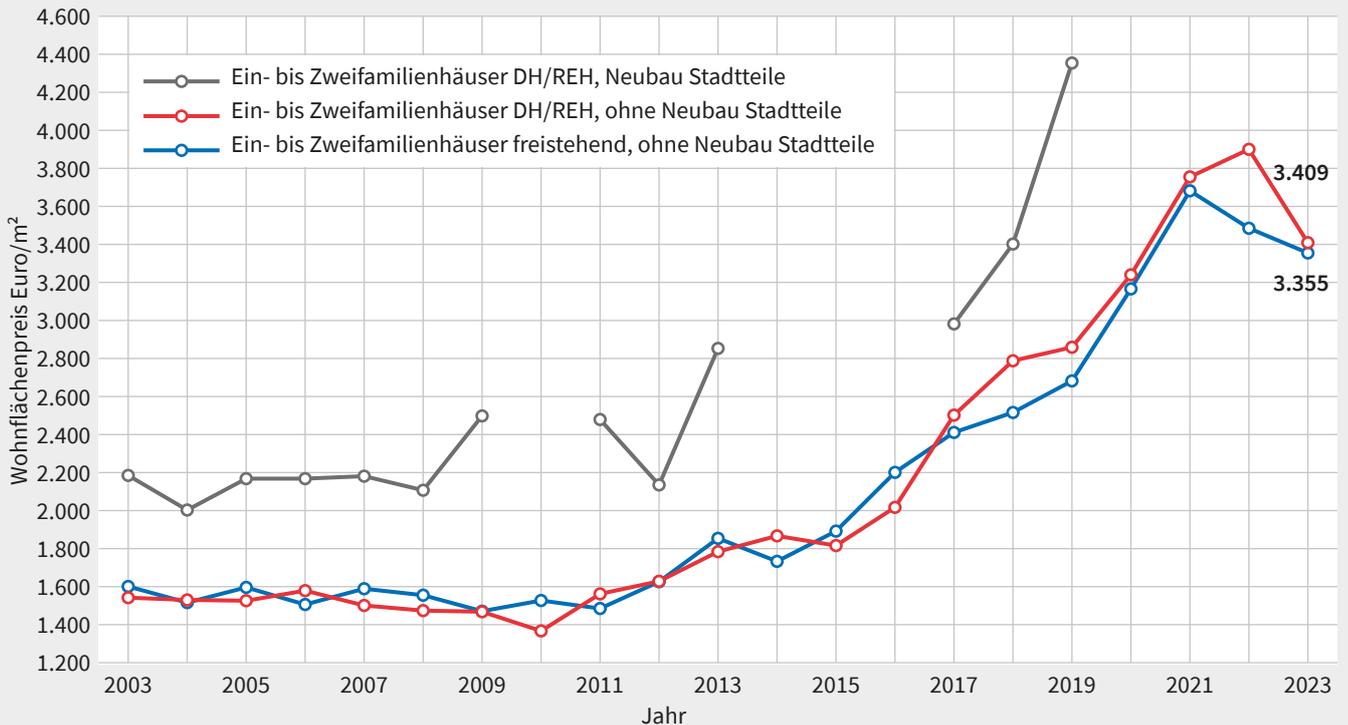
Bei Berücksichtigung der Unterschiede in LAZ-Zahl, Grundstücks- und Wohnfläche ergibt sich ein Preisrückgang um ca. 14 %. Dieser Wert unterliegt aufgrund der großen Unterschiede in den o.g. wertrelevanten Eigenschaften aber einer größeren Unsicherheit.

Bei den Doppel- und Reiheneckhäusern liegt zwischen 2022 und 2023 ein unbereinigter Preisrückgang des Wohnflächenpreises von etwa 4 % vor. Berücksichtigt man hier aber die Veränderungen beider LAZ-Zahl sowie bei Wohn- und Grundstücksfläche, so lässt sich feststellen, dass der Wohnflächenpreis sich um ca. 10 % reduziert hat.

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

Wohnflächenpreise Stadtteile Ein- bis Zweifamilienhäuser freistehend und DH / REH

4



Stadtteile

Im obenstehenden Diagramm sind neben den Wohnflächenpreisen der umseitig genannten Haustypen zusätzlich die Neubauwerte des Haustyps Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DH/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 2022 und 2023 unbereinigter ein Preisrückgang des Wohnflächenpreises von etwa 4% 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. 6% zu erkennen.

Bei den Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern zeigt sich unbereinigter ein Preisrückgang in den Wohnflächenpreisen von ca. 13%. Unter Berücksichtigung der Unterschiede in Grundstücksfläche, Wohnfläche, der LAZ sowie des Anteils der Verkäufe in den äußeren Stadtteilen ist aber nur ein Preisrückgang von nur 11% festzustellen.

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

4

Stadtteile | Ein- bis Zweifamilienhäuser, gebraucht, freistehend

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2004	195.279,-	48	474	133	1.516,-
2005	210.569,-	72	469	136	1.596,-
2006	202.756,-	45	491	140	1.506,-
2007	204.097,-	62	546	131	1.589,-
2008	204.907,-	61	542	135	1.555,-
2009	208.206,-	58	465	145	1.471,-
2010	207.413,-	47	469	136	1.527,-
2011	197.750,-	66	569	136	1.485,-
2012	225.831,-	72	527	136	1.626,-
2013	260.239,-	69	577	143	1.854,-
2014	251.434,-	61	518	145	1.733,-
2015	254.525,-	59	466	134	1.892,-
2016	323.620,-	54	488	149	2.201,-
2017	340.021,-	72	556	146	2.411,-
2018	377.884,-	70	526	153	2.516,-
2019	384.439,-	66	476	146	2.682,-
2020	473.191,-	76	568	153	3.166,-
2021	535.382,-	68	547	154	3.682,-
2022	511.861,-	49	448	150	3.485,-
2023	461.732,-	74	447	142	3.355,-

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

Jahr	durchschnittl. Kaufpreis [Euro]	Anzahl	durchschnittl. Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
2004	170.396,-	70	313	111	1.530,-
2005	163.132,-	56	282	108	1.526,-
2006	173.019,-	49	284	110	1.579,-
2007	177.754,-	50	322	118	1.501,-
2008	170.231,-	52	298	116	1.474,-
2009	173.946,-	56	343	116	1.468,-
2010	154.255,-	53	299	112	1.367,-
2011	177.240,-	66	314	114	1.562,-
2012	190.307,-	68	318	117	1.628,-
2013	194.466,-	68	302	115	1.724,-
2014	214.972,-	54	298	116	1.867,-
2015	208.657,-	54	326	116	1.816,-
2016	225.143,-	35	260	110	2.017,-
2017	291.721,-	52	319	118	2.502,-
2018	316.367,-	60	310	114	2.788,-
2019	341.053,-	47	306	122	2.859,-
2020	390.565,-	54	287	122	3.240,-
2021	446.879,-	44	301	121	3.755,-
2022	462.078,-	50	335	120	3.900,-
2023	398.054,-	37	329	118	3.409,-

◀ Grafische Darstellung siehe vorhergehende Seite

4.2.3 Indexreihe: Durchschnittliche Wohnflächenpreise eines für die Preisentwicklung repräsentativen Haustyps

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

4

Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	Index (2010 = 100)
2009	15	112	1.758,-	107,0
2010	9	107	1.649,-	100,0
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,-	181,0
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

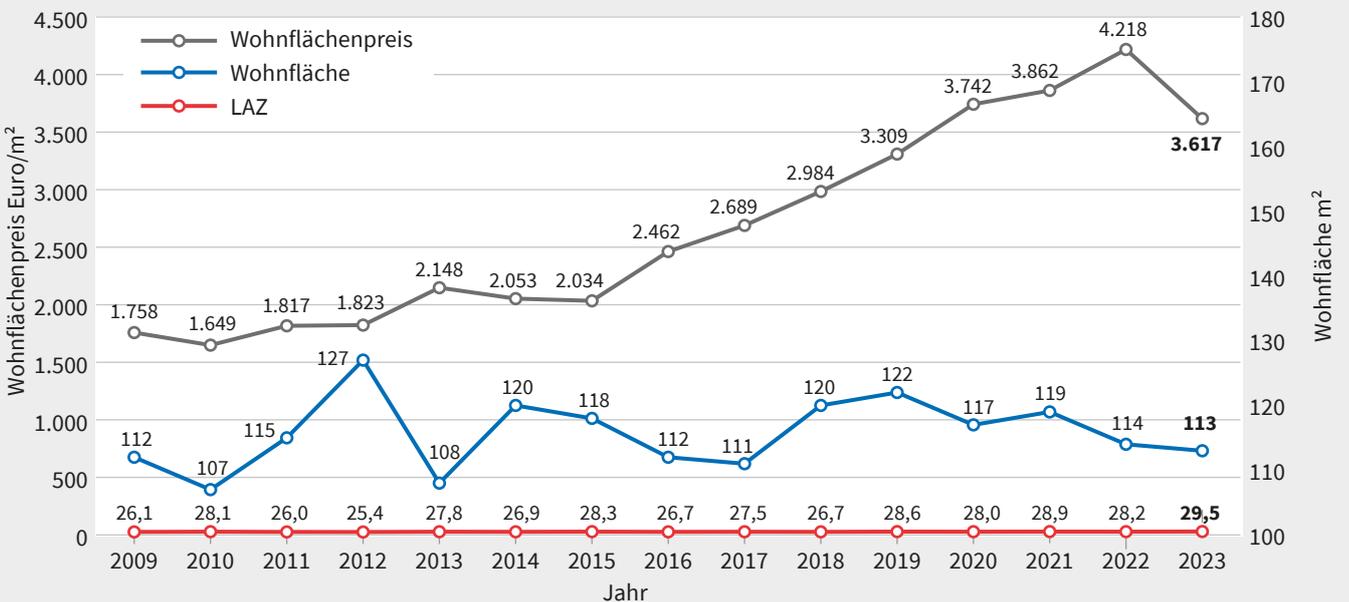
Durchschnittliche Wohnflächenpreise

Der Durchschnittswert ist um ca. 14% gesunken. Allerdings lag im Jahr 2023 auch eine um 18m² geringere Grundstücksfläche, eine um 1 m² geringere Wohnfläche sowie eine um 1,3 Punkte schlechtere LAZ vor. Zudem erfolgten 2022 ca. 20% der Käufe in der Kernstadt, 2023 hingegen ca. 31%. Berücksichtigt man diese Faktoren, so ergibt sich ein Preisrückgang von ca. 11% zwischen 2022 und 2023. 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

4

Die geeigneten Verkäufe wurden entsprechend Haustyp, Baujahrenbereich, Bauart und Ausstattung sowie Größe der Gebäude zu Gruppen geordnet. Aus diesen gleichartigen Verkaufsfällen (je Gruppe ca. 2–8, getrennt nach Kernstadt und »inneren bzw. äußeren Stadtteilen«* ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für Grundstücksgröße, Wohnfläche, Preis pro Quadratmeter Wohnfläche und Kaufpreis bezogen auf die hier zusätzlich angegebenen wertrelevanten Daten Wohnlage, Ausstattung und Zustand.

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

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

Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grundstücksgröße [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	[Euro] Anzahl Verkäufe
1928 – 1949	tw. massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. verputzt, ausgebautes Sattel-/Walmdach	28 Kernstadt	36 tw. 1 Garage	38	34	279	89	3.216,-	$\frac{289.000,-}{4}$
1945 – 1955	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach	22 Kernstadt	35 tw. 1-2 Garagen tw. 1 Stellplatz	33	30	525	160	4.237,-	$\frac{666.000,-}{4}$
1968 – 1980	massive Bauweise, 1-2-geschossig, tw. Edelputz, tw. ausgebautes Satteldach	22 Kernstadt	33 1-2 Garagen	33	29	658	151	4.680,-	$\frac{709.000,-}{3}$

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

* äußere Stadtteile = Kirchhausen, Biberach, Klingenberg

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1888 – 1953 kl. Wohnfl.	tw. massive Bauweise/tw. Fachwerk, 1-2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauten Satteldach	33 innere Stadtteile	35 tw. 1-2 Garagen	38	35	283	94	3.157,-	$\frac{298.000,-}{4}$
1889 – 1927 gr. Wohnfl.	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauten Satteldach	32 innere Stadtteile	37 tw. 1-2 Garagen	38	35	397	139	2.566,-	$\frac{351.000,-}{8}$
1931 – 1938	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, ausgebauten Satteldach,	26 innere Stadtteile	33 1-2 Garagen	33	30	550	134	3.284,-	$\frac{424.000,-}{4}$
1930 – 1938 saniert	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Dämmung und Edelputz, ausgebauten Satteldach	24 innere Stadtteile	24 1-2 Garagen	24	24	564	131	4.310,-	$\frac{556.000,-}{4}$
1951 – 1967	massive Bauweise 1-2 geschossig, tw. Edelputz, ausgebauten Satteldach	26 innere Stadtteile	35 tw. 1 Garage	32	31	442	117	3.639,-	$\frac{425.000,-}{7}$
1970 – 1982	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, tw. gedämmt, ausgebauten Satteldach/Flachdach	23 innere Stadtteile	30 1-3 Garagen	28	27	393	128	4.112,-	$\frac{527.000,-}{6}$
1924 – 1956	tw. massive Bauweise/ Fachwerk, 1-geschossig, verputzt, ausgebauten Satteldach	43 äußere Stadtteile	38 tw. 2 Garagen	38	39	228	116	2.147,-	$\frac{245.000,-}{2}$
1970 – 1983	massive Bauweise, 1-2 geschossig, tw. Edelputz, ausgebauten Satteldach, tw. Einliegerwohnung	30 äußere Stadtteile	30 1-2 Garagen	29	30	610	161	3.240,-	$\frac{518.000,-}{5}$
2001 – 2018	tw. massive Bauweise/Fertigteil 2 geschossig, Edelputz, ausgebauten Satteldach, tw. gedämmt	20 äußere Stadtteile	20 tw. 1 Garage tw. 1 Stellplatz	18	19	391	146	4.780,-	$\frac{692.000,-}{2}$

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Ver- käufe
1900 – 1948 (Reihenmit- tel-, Doppel- haushälfte) kl. Wohnfl.	massive Bauweise, 1-2-geschossig, verputzt, tw. Nicht ausgebautes Sattel/ Walmdach	28 Kernstadt	40 1 Garage / Stellplatz	37	35	234	91	2.780,-	253.000,- 5
1915 – 1929 (Reihenend-, Doppelhaus- hälfte) gr. Wohnfl.	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebau- tes Sattel/ Walm- dach	30 Kernstadt	35 tw. 1 Garage / Stellplatz	35	33	229	126	2801,-	350.000,- 3
1950 – 1962 (Reihenend-, Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebau- tes Satteldach	27 Kernstadt	32 tw. 1 Garage	30	30	362	109	3.455,-	379.000,- 5
1975 – 1988 (Reihenend-, Doppelhaus- hälfte)	tw. massive/ Fertig- teil Bauweise, 2-ge- schossig, verputzt, tw. ausgebautes Satteldach	24 Kernstadt	32 tw. 1 Garage	32	29	296	132	3.986,-	522.000,- 3
1991 – 2012 (Reihenend-, Doppelhaus- hälfte)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgebau- tes Sattel/ Walm- dach	17 Kernstadt	21 1 Garage	17	18	334	165	5365,-	878.000,- 5
1956 – 1962 (Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, nicht ausge- bautes Satteldach	21 Kernstadt	38 1 Garage	35	31	186	105	2.871,-	300.000,- 2
1888 – 1934 (Doppel- haushälfte, Reihen- mittelhaus) kl. Wohnfl.	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, gemeinsame Mittelwand, tw. aus- gebautes Satteldach	33 innere Stadtteile	36 tw. 1 Garage	36	35	300	86	3.302,-	286.000,- 5
1906 – 1929 (Doppelhaus- hälfte) gr. Wohnfl.	tw. massive Bau- weise/ Fachwerk, 2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebau- tes Satteldach	32 innere Stadtteile	36 tw. 1 Garage/ Stellplatz	38	35	269	118	2.525,-	295.000,- 4
1939 – 1959 (Doppel- haushälfte, Reihenend- haus, Reihen- mittelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	25 innere Stadtteile	34 tw. 1 Garage	33	30	262	87	3.826,-	332.000,- 6

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Ausstattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grundstücksgröße [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1964-1969 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauter Satteldach	25 innere Stadtteile	32 1 Garage	34	30	359	127	3.236,-	405.000,- 5
1966-1969 (Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauter Satteldach	25 innere Stadtteile	32 1 Garage	32	29	206	128	2.793,-	363.000,- 3
1970-1978 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, tw. ausgebauter Satteldach oder Flachdach	29 innere Stadtteile	31 1 Garage	33	31	280	118	2.873,-	340.000,- 4
1974-1978 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edelputz, ausgebautes Satteldach	21 innere Stadtteile	28 1 Garage	32	26	343	149	3.411,-	506.000,- 6
1980-1986 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, verputzt, ausgebautes Satteldach	26 innere Stadtteile	29 1 Garage	28	28	245	120	3.781,-	447.000,- 6
1992-2003 (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 2-3-geschossig, Edelputz, ausgebautes Sattel/Pultdach	31 innere Stadtteile	22 1 Garage	23	25	206	125	4.188,-	520.000,- 3
1965 (Reihenendhaus)	massive Bauweise, 2-geschossig, Edelputz, Flachdach	24 äußere Stadtteile	28 1 Garage tw. Stellplatz	28	26	408	99	3.807,-	378.000,- 2
1969 - 1978 (Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 1-3-geschossig, tw. Edelputz, ausgeb. Satteldach	22 äußere Stadtteile	30 1-2 Garagen	31	28	367	135	2.840,-	382.000,- 4
1997 - 2001 (Reihenendhaus/Reihenmittelhaus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, Edelputz, ausgeb. Satteldach	31 äußere Stadtteile	23 1 Garage	20	25	218	127	3.261,-	417.000,- 2

4.2.4 Richtpreise für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

4

Haustyp: Zweifamilienhaus									
Baujahr	Bauart	durchschnittliche Werte							Richtpreis [Euro]
		Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Anzahl Verkäufe
1958 – 1963 (freistehen- des Haus)	massive Bauwei- se, 2-geschossig, verputzt, tw. aus- gebautes Sattel-/ Mansarddach	22 Kernstadt	32 1-2 Garagen	30	28	484	185	3.643,-	$\frac{611.000,-}{3}$
1926 – 1939 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt tw. ausgebau- tes Sattel/ Walm- dach	30 innere Stadtteile	35 1-2 Garagen	35	33	376	149	3.137,-	$\frac{453.000,-}{4}$
1946 – 1962 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, tw. Edelputz, ausgebau- tes Satteldach	26 innere Stadtteile	32 tw. 1-2 Garagen	33	30	481	167	2.905,-	$\frac{481.000,-}{8}$
1974 – 1981 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 1-2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	28 innere Stadtteile	28 1-2 Garagen	32	29	550	197	3.393,-	$\frac{657.000,-}{3}$
1938 – 1964 (Doppel- haushälfte/ Reihenmittel- haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	30 innere Stadtteile	35 tw. 1 Garage	35	33	363	117	3.194,-	$\frac{376.000,-}{2}$
1956 – 1974 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebau- tes Satteldach	30 äußere Stadtteile	33 1-2 Garagen	33	32	491	167	2.566,-	$\frac{418.000,-}{3}$

4.2.4 Richtpreise

für typische unterkellerte Ein- bis Dreifamilienhäuser

Haustyp: Dreifamilienhaus									
Baujahr	Bauart	Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Grund- stücks- größe [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Wohn- flächen- preis [Euro/m ²]	Richtpreis [Euro]
									Anzahl Verkäufe
1922 - 1936 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 2-geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	36 Kernstadt	32 tw. 2-5 Garagen tw. 3 Stellplätze	31	32	448	182	3.063,-	$\frac{557.000,-}{3}$
1947 - 1956 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 2-3-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Sattel/Walmdach	30 Kernstadt	39 1 Garage	36	35	366	233	2.146,-	$\frac{494.000,-}{7}$
1968 - 1979 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise/ Fertigteil, 1-2-ge- schossig, tw. ver- putzt, ausgebautes Satteldach	24 Kernstadt	32 1-2 Garagen	35	30	473	210	2.700,-	$\frac{573.000,-}{3}$
1938 - 1956 (Doppel- haushälfte/ Reihenmittel- haus)	massive Bauweise 2-geschossig, ver- putzt ausgebautes Sattel-/Walmdach	32 Kernstadt	39 tw. 1-2 Garagen	39	37	190	184	2.014,-	$\frac{370.000,-}{7}$
1911 - 1950 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise, 2-3 geschossig, verputzt, tw. aus- gebautes Sattel/ Walmdach	36 innere Stadtteile	37 tw. 1-2 Garagen	38	37	326	204	2.184,-	$\frac{453.000,-}{5}$
1957 - 1967 (freistehen- des Haus)	massive Bauweise 2-3 geschossig, ver- putzt, tw. ausgebaut- es Satteldach	31 innere Stadtteile	36 tw. 1-2 Garagen tw. 3 Stellplätze	34	34	442	218	2.265,-	$\frac{489.000,-}{5}$
1962 - 1972 (Doppel- haushälfte/ Reihenmittel- haus)	massive Bauweise 2-geschossig, ver- putzt, ausgebautes Satteldach	25 innere Stadtteile	35 1-2 Garagen	37	32	410	216	2.810,-	$\frac{595.000,-}{3}$

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 [m ²]
Kernstadt	10 (21)	10.030.000,- (20.734.200,-)	4.855 (11.150)
Stadtteile	4 (11)	2.742.500,- (8.373.000,-)	2.190 (6.073)
Stadtkreis gesamt	14 (32)	12.772.500,- (29.107.200,-)	7.045 (17.223)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser

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

Baujahr Garage oder Stellplatz	Wohnlage (s. Anlage 3)	Aus- stattung (s. Anlage 2)	Zustand (s. Anlage 4)	LAZ (s. Seite 38)	Zahl der Fälle	Anzahl der WE Wohnfläche Spanne Mittelwert [m ²]	Wohn- flächenpreis Spanne [Euro/m ²]	Wohn- flächenpreis Mittelwert [Euro/m ²]
1924 - 1950 ca. 14 % der Wohnungen mit Garage, ca. 0 % der Wohnungen mit Stellplatz	41 Kernstadt	35	35	37	3	4 – 6 – Ø 343		2.030,-
1958 - 1962 ca. 64 % der Wohnungen mit Garage, ca. 0 % der Wohnungen mit Stellplatz	30 Kernstadt	28	30	29	2	4 – 7 – Ø 363		2.638,-

Die Wohnflächenpreise sind überwiegend von der Lage, Ausstattung, Zustand, der Wohnfläche, aber auch von der Grundstücksfläche und der Stadteillage abhängig. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen können keine durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser in den Stadtteilen ermittelt werden.

4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

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

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Kaufverträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt	19 (21)	52.093.187,- (47.750.290,-)	11.317 (13.752)
Stadtteile	6 (7)	4.297.850,- (4.941.000,-)	5.923 (6.000)
Stadtkreis gesamt	25 (28)	56.391.037,- (52.691.290,-)	17.240 (19.752)

4.5 Gewerbe- und Industriegebäude

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

(Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl aller Kaufverträge	Umsatz [Euro]	Grundstücksfläche [m ²]
Kernstadt	6 (7)	27.403.525,- (15.621.000,-)	10.080 (95.535)
Stadtteile	6 (10)	30.580.000,- (37.852.016,-)	71.848 (182.730)
Stadtkreis gesamt	12 (17)	57.983.525,- (53.473.016,-)	81.928 (278.265)

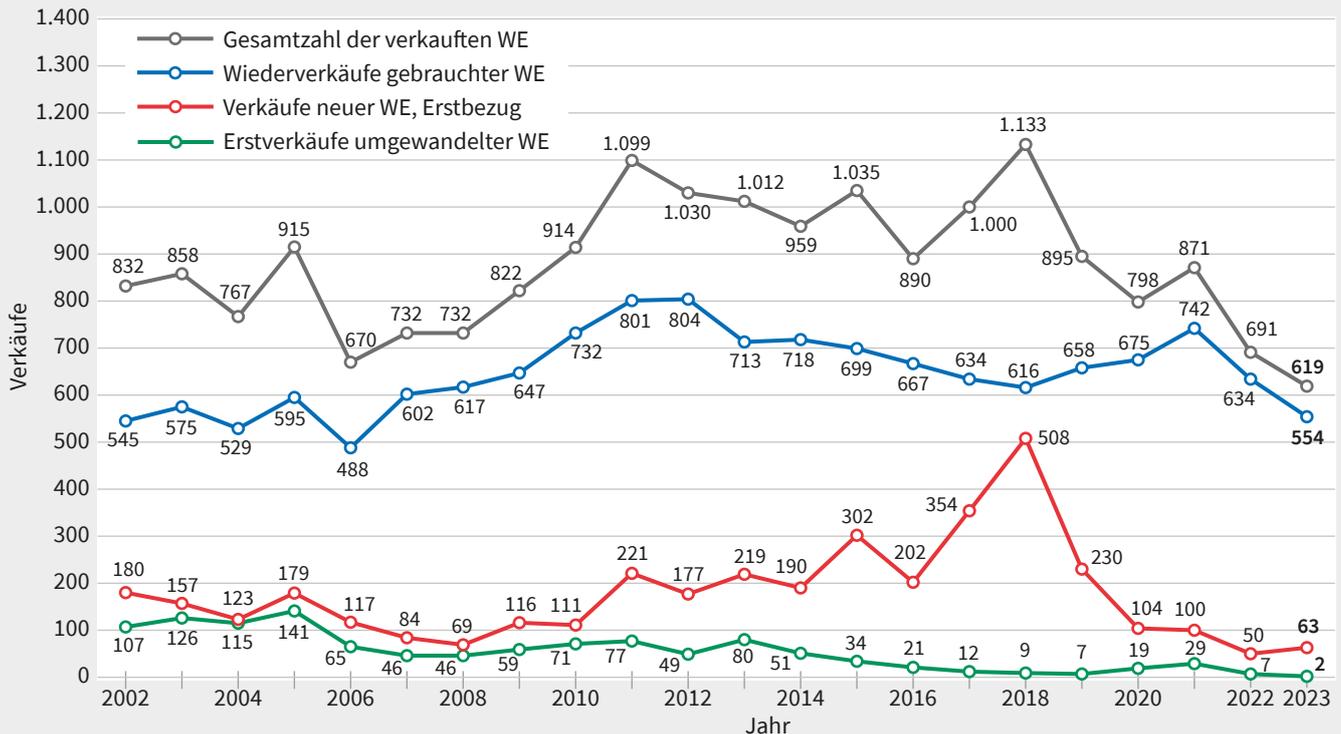
5 Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

5

Anzahl der WE-Verkäufe

nach Wiederverkäufen, Erstverkäufen und Erstumwandlungen seit 2002

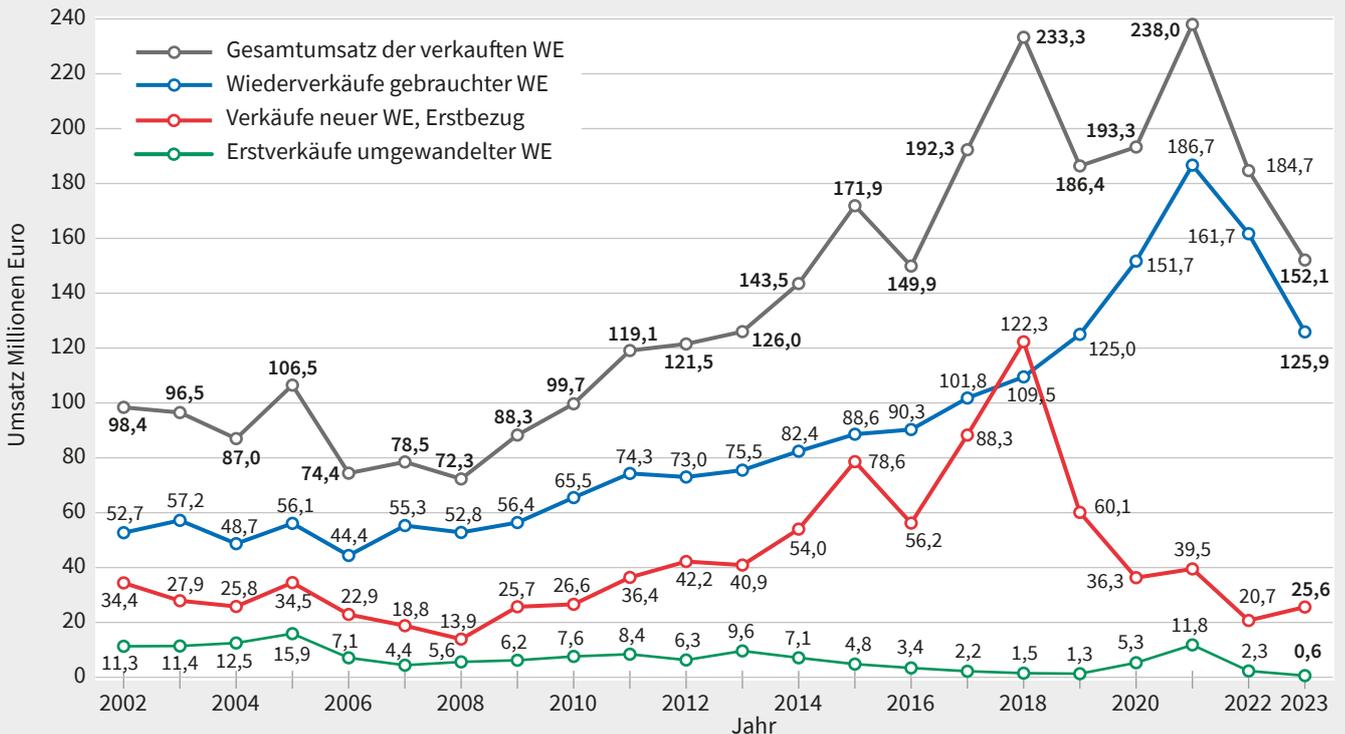


Im Jahr 2023 wurden in 608 Verträgen 619 Wohnungen verkauft (Vorjahr 691). Dies entspricht einem Rückgang von ca. 10% im Vergleich zum Vorjahr. Bei den verkauften Neubauwohnungen ist ein Anstieg der Verkäufe auf sehr niedrigem Niveau von 50 Wohnungen im Jahr 2022 auf 63 Wohnungen im Jahr 2023 zu verzeichnen. Die Anzahl der verkauften gebrauchten Eigentumswohnungen ging hingegen im Vergleich zum Vorjahr weiter zurück auf 554 Wohnungen (Vorjahr 634). Dies entspricht einem Rückgang von ca. 13%.

Die Anzahl der verkauften Wohnungen verteilt sich recht gleichmäßig auf die einzelnen Quartale: Im ersten Quartal wurden 162 Wohnungen veräußert, im zweiten Quartal 138, im dritten Quartal fanden 160 Verkäufe von Eigentumswohnungen statt und im vierten 159.

5.1 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

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



Bei den Umsätzen ist mit 152,1 Mio. Euro ein Rückgang um ca. 18% im Vergleich zum Vorjahr (184,7,0 Mio. Euro) zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf den Rückgang bei den Wiederverkäufen gebrauchter Eigentumswohnungen zurückzuführen, welche im Vergleich zum Vorjahr um ca. 22% auf 125,9 Mio. Euro zurückgingen (Vorjahr 161,7 Mio. Euro). Bei den Erstverkäufen neuer Wohnungen ist ein Anstieg um ca. 24% auf 25,6 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahr 20,7 Mio. Euro).

Die Umsätze mit Eigentumswohnungen sind im Jahr 2023 in den einzelnen Quartalen etwa auf gleichem Niveau. Im ersten Quartal betrug der Umsatz ca. 39,1 Mio. Euro, im zweiten ca. 36,3 Mio. Euro, im dritten ca. 39,0 Mio. Euro und im vierten Quartal ca. 37,6 Mio. Euro.

5.2 Teileigentum

5.2.1 Verteilung der 57 Kaufverträge nach der Nutzung (Vorjahr: 47)

5

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

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

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Teileigentum

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

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

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

Nutzung (Vorjahreswerte in Klammern)	Baujahr	Nutzfläche [m ²]	Lage (bei Läden und Gaststätten ohne Geschäftslagenklassen)	Zahl der Verkäufe	Durchschnitt [Euro/m ²]	Spanne [Euro/m ²]
Büro / Praxis	1960 – 2001 (1970 – 1999)	77 – 150 (63 – 203)	Kernstadt (Kernstadt)	4 (4)	2.265,- (2.490,-)	1.733 – 2.706 (1.349 – 3.919)
Laden	1895 – 1989 (1958 – 1994)	72 – 113 (62 – 100)	Kernstadt (Kernstadt)	4 (4)	2.113,- (2.723,-)	1.477 – 3.333 (2.000 – 3.065)

Kernstadt Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	gebraucht Baujahr 1957 - 2022 (Baujahr 1984 – 2011)	Neubau
Zahl der geeigneten Verkäufe	10 (5)	7 (3)
durchschnittlicher Preis [Euro]	17.809,- (19.100,-)	70.786,- (43.970,-)
Spanne [Euro]	12.000 – 25.000 (10.000 – 25.000)	- (-)

**Garagen und Tiefgaragen-
stellplätze**

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

Stadtteile Garage / Tiefgarage (Vorjahreswerte in Klammern)	gebraucht Baujahr 1984 – 2011 (Baujahr 1994 – 2013)	Neubau
Zahl der geeigneten Verkäufe	6 (3)	- (-)
durchschnittlicher Preis [Euro]	15.357,- (13.967,-)	- (-)
Spanne [Euro]	11.250 – 20.000 (-)	- (-)

Offene Stellplätze

Für PKW-Stellplätze wurden 2023 in der Kernstadt ein Verkauf eines gebrauchten Stellplatzes im Teileigentum realisiert. 2022 wurden zwei Kaufverträge als Teileigentum registriert, einer im Neubau und einer als Weiterverkauf.

6 Sonstige erforderliche Daten nach § 18 – 21 ImmoWertV

6.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

6 Umrechnungstabelle für wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen für Ein- bis Dreifamilienhaus-Grundstücke

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

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

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

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

6.2 Sachwertfaktoren für Ein- bis Dreifamilienhäuser

6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwerte

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 01.01.2023. 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 m² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach ImmoWertV 2021. Bei für den Gebäudetyp ungewöhnlich kleinen oder großen Bruttogrundflächen erfolgten Zu- bzw. Abschläge bei den NHK 2010.

Außenanlagen

ca. 4 – 6 % des Zeitwerts der Gebäude

Gesamtnutzungsdauer

entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

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

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

Stichtag

Es wurden Kaufverträge aus dem gesamten Jahr 2023 verwendet. Somit beziehen sich die Sachwertfaktoren auf die Mitte des Jahres 2023.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

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

Definition der verschiedenen Wohnlagen in Heilbronn

(siehe Anlage 2)

Definition der Gebäudeausstattung

(siehe Anlage 1)

Definition des Gebäudezustandes

(siehe Anlage 3)

6.2.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Sachwertverfahren

6

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

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

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

Ergebnis:

berechneter Sachwert x Faktor = marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

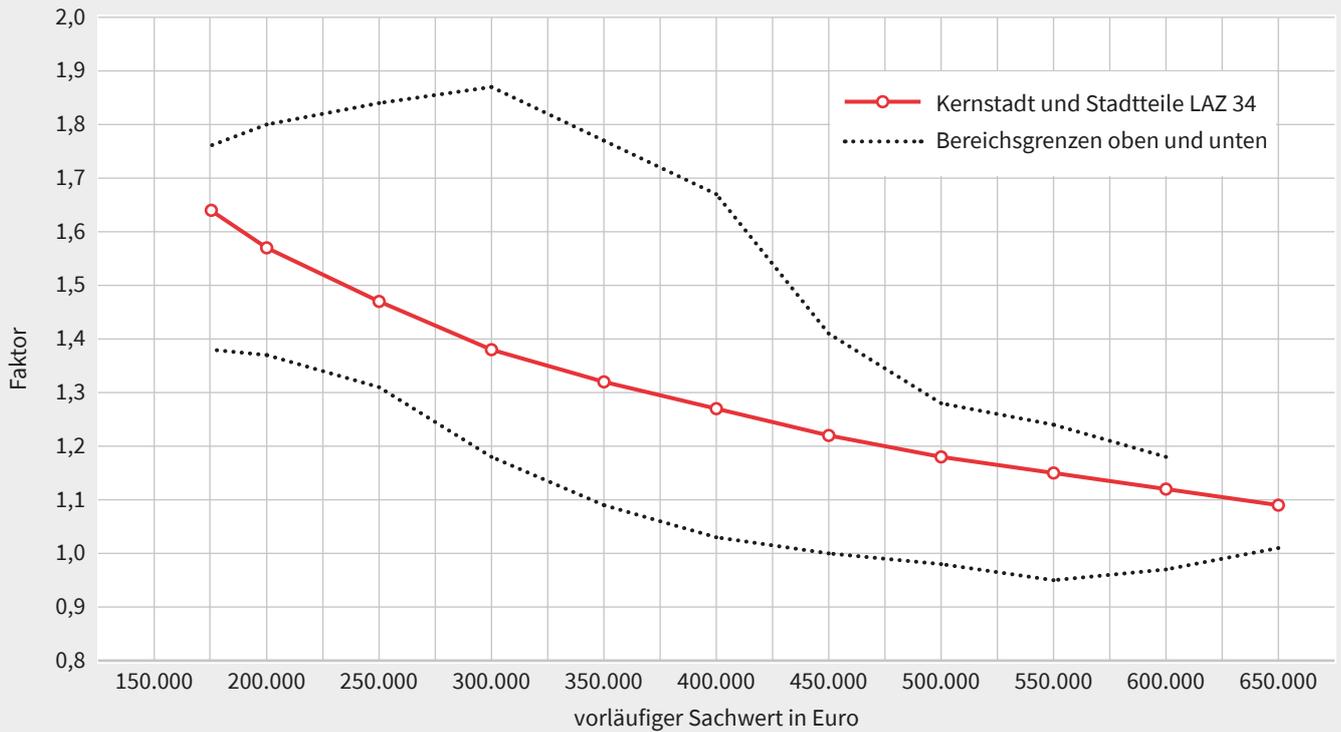
Die eingezeichnete Faktorenkurve entstand aus der optischen Ausgleichung der Einzelfaktoren. Um die Streuung der Faktoren zu verdeutlichen, sind auch zusätzlich die obere und die untere Bereichsgrenze der errechneten Faktoren dargestellt.

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

6.2.2 Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser

Faktoren für Dreifamilienhäuser

6

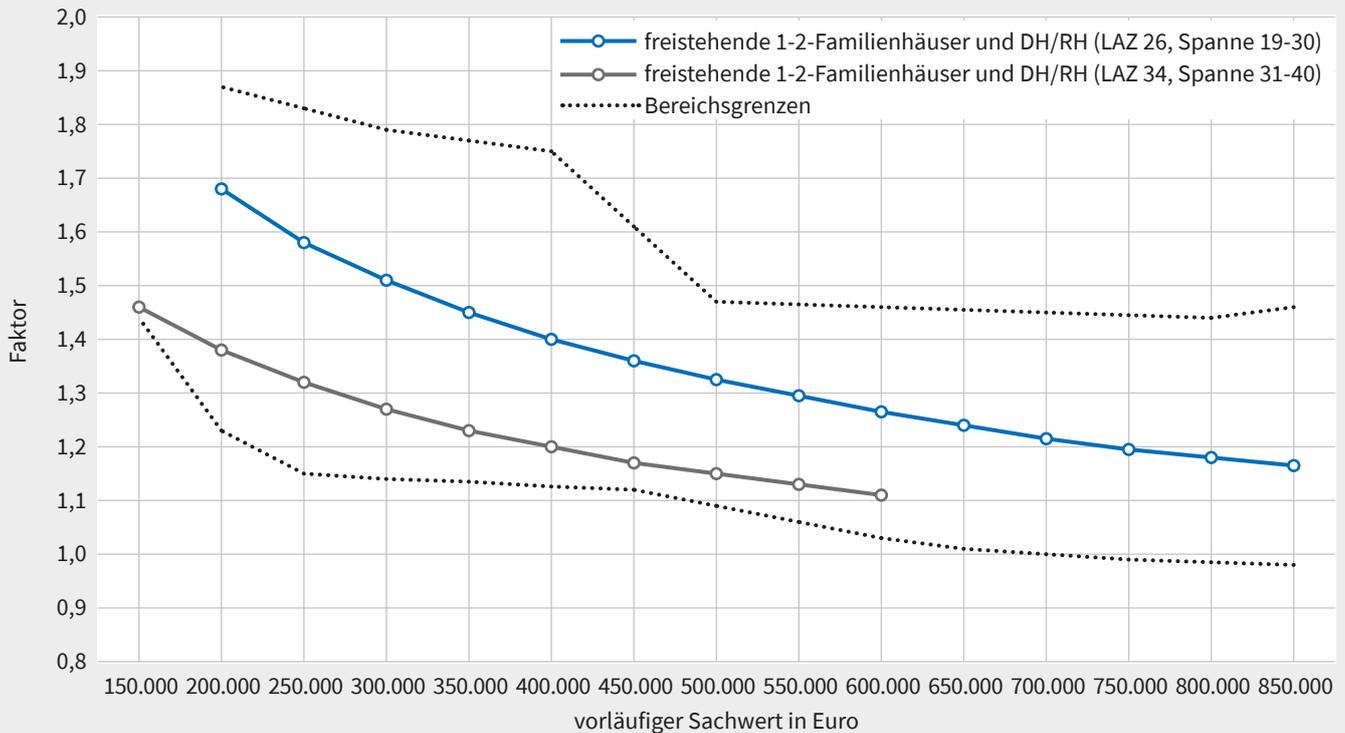


Im Gegensatz zu den Vorjahren lässt sich kein Unterschied zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen feststellen. Es wird daher nur eine Kurve mit einer mittleren LAZ-Zahl von 34 dargestellt. Diese gilt sowohl für Dreifamilienhäuser in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen.

6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von der LAZ

6

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Heilbronn



Allgemeines

Die ermittelten Faktoren wurden nach Kernstadt und Stadtteilen aufgeteilt. In der Kernstadt wurde nach der Höhe der „LAZ-Zahl“ (Durchschnitt aus Lage, Ausstattung und Zustand; Einzelwert entspricht Schulnote x 10; Definitionen siehe auch Anlagen 1, 2 und 3) sortiert. Sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen konnte für 2023 keine Abhängigkeit vom Haustyp (freistehendes Einfamilienhaus, freistehendes Zweifamilienhaus, Doppel- oder Reihenhäuser) nachgewiesen werden.

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

Kernstadt

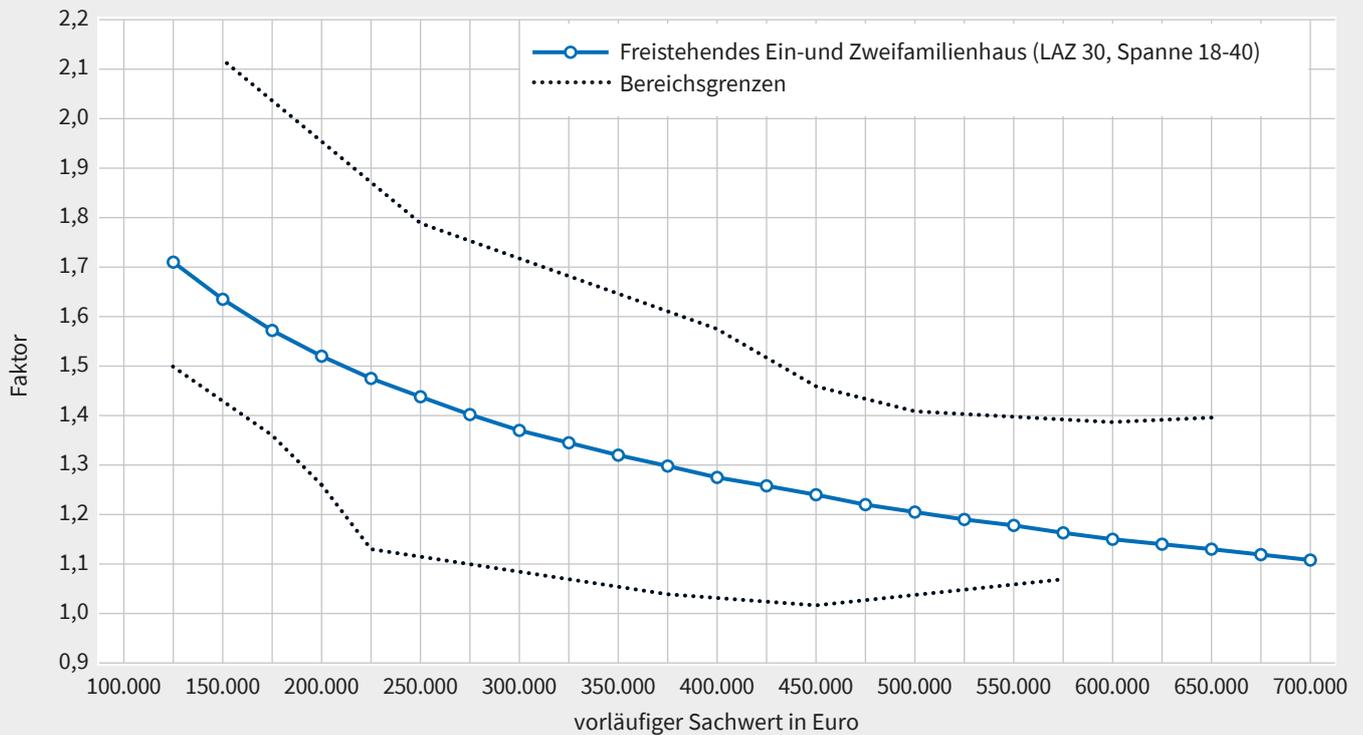
Es erfolgt eine Aufteilung in zwei Faktorkurven. Da kein Unterschied zwischen freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern und Doppel- bzw. Reihenhäusern festgestellt werden konnte, wurden die Haustypen zusammengefasst. Auch zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern konnten keine Abweichungen festgestellt werden, weshalb diese Haustypen gemeinsam dargestellt werden.

Es konnte aber ein Unterschied zwischen den LAZ-Zahlen nachgewiesen werden, weswegen zwei Kurven dargestellt werden. Die obere Kurve bezieht sich auf eine durchschnittliche LAZ von 26 mit einer Spanne zwischen 19 und 30. Dort sind 23 Kauffälle eingeflossen. Die zweite Kurve bezieht sich auf eine durchschnittliche LAZ von 34 mit einer Spanne zwischen 31 und 40. Zur Ableitung dieser Kurve wurden 20 Kaufverträge verwendet.

6.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig von der LAZ

6

Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen



Stadtteile

Hier erfolgt die Darstellung einer Faktorkurve. Eine Unterteilung nach Haustyp und/oder LAZ-Zahl führte zu keinem Erkenntnisgewinn, weshalb auf eine Unterteilung verzichtet wurde. Insgesamt sind 130 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihen- und Doppelhäusern in die Marktanpassungskurve eingeflossen. Sie hat eine mittlere LAZ-Zahl von 30 und umfasst Immobilien mit LAZ-Zahlen zwischen 18 und 40.

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

6.3.1 Datengrundlage

6 Für die Zielgröße »Wohnflächenpreis« wurden in mathematisch statistischen Auswertungen folgende signifikante Einflussgrößen ermittelt: Gebäudestellung, LAZ-Zahl (siehe Seite 38 und Anlagen 1 bis 3), Wohnfläche (WOFL), Grundstücksfläche (Grdstfl.), die Ortsteillage sowie 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 2023 auch die Käufe aus dem Jahr 2022 eingeflossen.

Bei den Doppel- und Reihenhäusern wurden untypische Kaufverträge mit einem Wohnflächenpreis von mehr als 7.000 € nicht verwendet.

Daten und Ergebnisse

Jahr 2023 (Vorjahr)	Anzahl Kauffälle	Ausreißer	Stichprobenumfang	angepasstes Bestimmtheitsmaß	Variationskoeffizient nach Regressionsanalyse
DH / RH (2022+2023)	179 (88)	1 (3)	178 (85)	0,56 (0,52)	0,16 (0,14)
Freistehend (2022+2023)	171 (134)	1 (3)	170 (131)	0,78 (0,70)	0,17 (0,15)

Jahr 2023 (Vorjahr)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	bezogen auf folgende Werte der Einflussgrößen				
		LAZ-Zahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Stadtteil	Datum
DH / RH	3.616,- (3.979,-)	28,3 (28,3)	117 (118)	269 (292)	innere Stadtteile (innere Stadtteile)	23.07.2023 (30.05.2022)
Freistehend	3.362,- (3.742,-)	30,7 (30)	143 (151)	470 (495)	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-) Lageziffer, Ausstattungs- und Zustandsziffer.

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

Wohnfläche [m ²]/LAZ	20 [€/m ²]	22,5 [€/m ²]	25 [€/m ²]	27,5 [€/m ²]	30 [€/m ²]	32,5 [€/m ²]	35 [€/m ²]	37,5 [€/m ²]
75				4.190	3.880	3.580	3.280	2.970
90		4.580	4.270	3.970	3.670	3.360	3.060	2.760
105		4.360	4.060	3.760	3.450	3.150	2.850	2.540
120	4.450	4.150	3.840	3.540	3.240	2.930	2.630	2.330
135	4.240	3.930	3.630	3.330	3.020	2.720	2.410	2.110
150	4.020	3.720	3.410	3.110	2.810	2.500		
165	3.810	3.500	3.200	2.900	2.590			
180	3.590	3.290	2.980	2.680				

Grundstücks- fläche [m ²]	Anfang 2023 [€/m ²]	Mitte 2023 [€/m ²]	Ende 2023 [€/m ²]
130	110	-80	-270
170	180	-10	-210
210	250	60	-140
250	320	120	-70
290	390	190	0
330	450	260	70
370	520	330	140
410	590	400	210
450	660	470	270
490	730	540	340
530	800	600	410
570	860	670	480
610	930	740	550

Kernstadt [€/m ²]	0
innere Stadtteile [€/m ²]	0
äußere Stadtteile [€/m ²]	-615

Beispielrechnung

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

Beispieldaten	
LAZ-Zahl	27,5
Wohnfläche [m ²]	120
Grundstücksfläche [m ²]	210
Stadtteil	äußere Stadtteile
Datum	Mitte 2023

Rechnung:

$$3.540 \text{ €/m}^2 + 60 \text{ €/m}^2 - 615 \text{ €/m}^2 = 2.985 \text{ €/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$2.985 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = \text{rd. } 358.000 \text{ €}$$

Hinweis: Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

Wohnfläche [m ²]/LAZ	15 [€/m ²]	17,5 [€/m ²]	20 [€/m ²]	22,5 [€/m ²]	25 [€/m ²]	27,5 [€/m ²]	30 [€/m ²]	32,5 [€/m ²]	35 [€/m ²]	37,5 [€/m ²]	40 [€/m ²]
85				5.790	5.440	5.100	4.750	4.410	4.060	3.720	3.370
110				5.460	5.120	4.770	4.430	4.080	3.740	3.390	3.040
135		5.830	5.480	5.140	4.790	4.450	4.100	3.760	3.410	3.060	2.720
160	5.850	5.500	5.160	4.810	4.470	4.120	3.780	3.430	3.080	2.740	
185	5.520	5.180	4.830	4.490	4.140	3.800	3.450	3.110	2.760		
210	5.200	4.850	4.510	4.160	3.820	3.470	3.130	2.780	2.430		
235	4.870	4.530	4.180	3.840	3.490	3.150	2.800	2.450	2.110		
260	4.550	4.200	3.860	3.510	3.170	2.820	2.480				
285			3.530	3.190	2.840	2.500	2.150				

Grundstücks- fläche [m ²]	Anfang 2023 [€/m ²]	Mitte 2023 [€/m ²]	Ende 2023 [€/m ²]
200	-390	-510	-620
300	-180	-300	-420
400	30	-90	-210
500	230	120	0
600	440	320	210
700	650	530	420
800	860	740	620
900	1.070	950	830
1.000	1.270	1.160	1.040

Kernstadt [€/m ²]	0
Heilbronner Osten* [€/m ²]	1.655
innere Stadtteile [€/m ²]	-550
äußere Stadtteile [€/m ²]	-815

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

Beispielrechnung

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

Beispieldaten	
LAZ-Zahl	25
Wohnfläche [m ²]	135
Grundstücksfläche [m ²]	400
Stadtteil	innere Stadtteile
Datum	Mitte 2023

Rechnung:

$$4.790 \text{ €/m}^2 - 90 \text{ €/m}^2 - 550 \text{ €/m}^2 = 4.150 \text{ €/m}^2$$

Gesamtwert der Immobilie:

$$4.150 \text{ €/m}^2 \times 135 \text{ m}^2 = \text{rd. } 560.000 \text{ €}$$

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 2023 verzichtet. Es konnte kein Modell entwickelt werden, das die Kaufpreise zufriedenstellend abbildet. Als Einflussfaktoren wurden die LAZ, das Datum und der Ortsteil herangezogen.

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

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

6.4.1 Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren

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

Angesetzte Ausgangsdaten bei der Auswertung nach dem Ertragswertverfahren:

Bodenwerte

Als Grundlage dienen die Bodenrichtwerte vom 01.01.2023.

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 2023 verwendet. Bei Liegenschaftszinssätzen, die aus 10 oder mehr Kaufverträgen abgeleitet wurden, liegt das durchschnittliche Vertragsdatum im Juni bzw. Juli 2023.

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 vielen Bereichen treten seit 2014 auch negative Liegenschaftszinssätze auf.

Bei Eigentumswohnungen ist die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche durchgängig ablesbar. Pro Jahr Restnutzungsdauer verändert sich hier der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,04 Prozentpunkte.

Die Liegenschaftszinssätze sind im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich gestiegen.

Seit dem 1.1.2022 gelten nach Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischung 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	Restnutzungsdauer		Liegenschafts- zins		Ertragsfaktor = Kaufpreis/ Rohertrag	
					Spanne	arithm. Mittel	Spanne	arithm. Mittel	Spanne	arithm. Mittel
Eigentumswohnungen (ab Baujahr 1970) (Vorjahreswerte in Klammern)										
bis 29 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	29 (34)	8 (10)	30-75 (31-78)	58 (51)	0,4-3,6 (-0,2-3,4)	1,4 (1,1)	18,8-44,0 (18,8-47,9)	34,0 (32,1)
30-40 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	32 (31)	14 (23)	30-53 (29-76)	42 (50)	0,5-3,0 (-1,6-2,8)	1,7 (1,7)	17,8-35,2 (21,1-40,9)	25,6 (28,5)
41-60 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	31 (30)	67 (83)	20-70 (30-76)	43 (48)	-0,6-3,5 (-1,3-4,1)	1,4 (1,3)	17,5-39,4 (18,3-47,2)	27,6 (31,5)
61-80 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	30 (29)	73 (85)	19-78 (28-76)	41 (48)	-1,5-2,8 (-1,1-3,7)	1,1 (1,03)	19,4-45,9 (19,5-51,4)	29,6 (33,8)
81-110 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	28 (28)	96 (94)	18-79 (23-76)	44 (45)	-1,5-2,9 (-1,4-3,7)	0,9 (0,9)	21,2-45,9 (20,4-54,5)	32,3 (33,6)
ab 111 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt u. Stadtteile	26 (25)	13 (25)	31-75 (31-74)	56 (54)	0,1-4,2 (-0,8-2,6)	2,1 (1,0)	19,0-42,1 (29,0-46,9)	30,4 (38,0)

Dreifamilienhaus

130-278 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt	34	10	11-16	14	-1,8-2,7	1,0	14,7-28,0	18,6
167-290 m ² Wohnfläche	-	Kernstadt	27	6	21-37	27	-0,1-2,6	1,7	20,8-32,8	26,7
(124-237 m ² Wohnfläche)	-	(Kernstadt)	(31)	(8)	(12-21)	(18)	(-0,9-2,3)	(0,3)	(15,1-32,9)	(25,4)
(199-296 m ² Wohnfläche)	-	(Kernstadt)	(24)	(7)	(23-49)	(31)	(-0,6-2,9)	(0,5)	(26,6-50,0)	(35,0)
140-291 m ² Wohnfläche	-	Stadtteile	31	8	11-18	16	-1,6-1,9	0,2	16,9-25,6	21,1
184-252 m ² Wohnfläche	-	Stadtteile	32	7	20-30	25	-1,5-3,1	0,7	19,8-34,7	25,0
(162-229 m ² Wohnfläche)	-	(Stadtteile)	(30)	(6)	(12-19)	(15)	(-1,9-2,7)	(-0,1)	(12,6-32,3)	(22,8)
(196-335 m ² Wohnfläche)	-	(Stadtteile)	(35)	(9)	(21-34)	(26)	(-0,7-3,8)	(1,2)	(16,7-29,9)	(23,2)

Mehrfamilienhaus/WGH

300-423 m ² Wohnfläche	<20%	Kernstadt	41	3		18		0,3		21,1
285-543 m ² Wohnfläche	<20%	Kernstadt	25	3		35		1,3		29,2
(258-1648 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Kernstadt)	(35)	(5)	(15-19)	(17)	(-1,9-2,3)	(0,1)	(12,4-31,0)	(21,4)
(268-568 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Kernstadt)	(29)	(7)	(23-34)	(26)	(-1,1-2,6)	(1,0)	(15,9-41,6)	(28,6)
nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2023		Stadtteile								
(235-562 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Stadtteile)	(36)	(4)	(19-24)	(22)	(0,3-2,6)	(1,1)	(17,1-21,6)	(19,8)
(219-632 m ² Wohnfläche)	(<20%)	(Stadtteile)	(29)	(3)		(35)		(2,2)		(22,5)

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 m ² Wohn- / Nutzfl.	30 – 33	Kernstadt	2		19		0,6		23,7
(140 – 290 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(35 – 43)	(Kernstadt und Stadtteile)	(2)		(28)		(0,9)		(23,5)

- mit Werkstatt/Lager/tw Büro

-	-	-	-		-		-		-
---	---	---	---	--	---	--	---	--	---

- mit Gaststätte

	(29 – 50)	(Kernstadt und Stadtteile)	(4)	(16 - 27)	(22)	(0,2 - 3,6)	(1,7)	(15,5 - 21,0)	(17,6)
--	-----------	----------------------------	-----	-----------	------	-------------	-------	---------------	--------

- mit Laden

777 – 1187 m ² Wohn- / Nutzfl.	65 – 88	Kernstadt, IIa	2		43		4,9		14,9
(187 – 313 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(26 – 59)	(Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIa - Ib)	(3)		(22)		(2,2)		(18,3)
(307 – 473 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(33 – 58)	(Kernstadt, Innenstadt Geschäftslage IIb)	(2)		(20)		(-1,6)		(25,4)
157 – 649 m ² Wohn- / Nutzfl.	29 – 48	Kernstadt, Außen (3)	3		22		1,7		18,7
(413 – 649 m ² Wohn- / Nutzfl.)	(24 – 48)	(Kernstadt, Innenstadt City (2))	(3)		(23)		(1,9)		(19,7)

Geschäftshaus

- mit Laden, Büro

283 – 860 m ² Nutzfläche	100	Kernstadt, Ia, IIa, Innenstadtkern	3		14		1,7		15,1
-------------------------------------	-----	---------------------------------------	---	--	----	--	-----	--	------

Gewerbe

- Dienstleister oder Produktionsbetriebe

nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2023									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

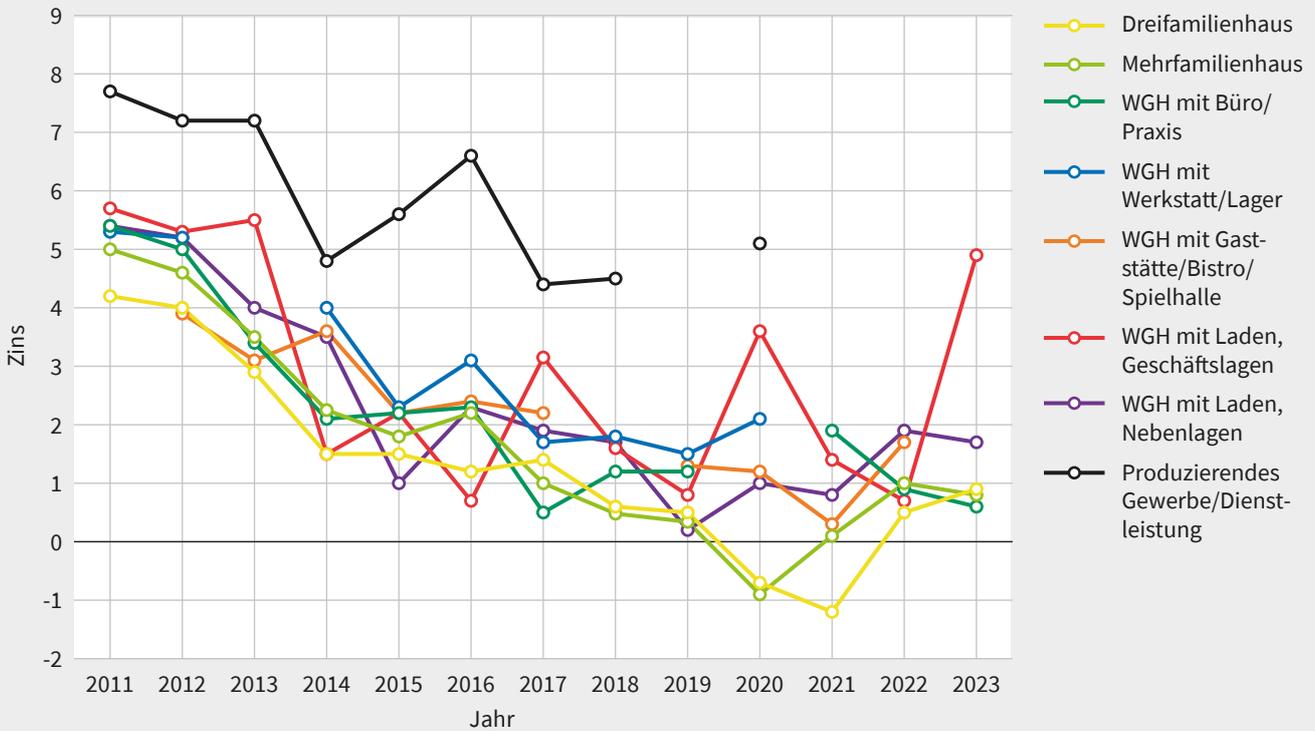
- Hotel

nicht genügend verwendbare Kaufverträge 2023									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- (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 starke Schwankungen.

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

Zwischen 2021 und 2022 haben sich die Liegenschaftszinssätze in den meisten Teilbereichen nach oben entwickelt. Dieser Trend setzt sich zwischen 2022 und 2023 bei Dreifamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit Laden in Geschäftslagenklassen fort. In den anderen Bereichen haben sich die Liegenschaftszinssätze leicht nach unten entwickelt. Aufgrund der geringen Fallzahlen wirken sich die Besonderheiten einzelner Kauffälle stark auf die dargestellten Liegenschaftszinssätze aus.

6.5 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen (Gebäundefaktoren)

6.5.1 Angesezte Ausgangsdaten bei der Auswertung der geeigneten Eigentumswohnungen

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

Zusätzliche eigene Festlegungen:

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

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

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

	Lage	Baujahr			Erstverkauf (Neubau)
		bis 1984	1985 – 2004	2005 – 2016	
Tiefgarage oder Garage	Kernstadt	14.000,- €	16.500,- €	19.500,- €	27.000,- €
	Stadtteile	12.000,- €	14.000,- €		22.000,- €
Stellplatz	Kernstadt		7.500,- €		10.000,- €
	Stadtteile		6.500,- €		9.000,- €

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.

534 Wohnungen (Vorjahr 558) 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.
- die Werte das 25er-Quantil bzw. das 75er-Quantil um das 1,5-fache des Interquartilsabstands überschreiten.

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE) in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2023

Wohnfläche [m ²]	Baujahr bis 1964	Baujahr 1965 – 1974	Baujahr 1975 – 1984	Baujahr 1985 – 1994
	WE ohne Garage	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage	WE mit 1 Garage
1	13	4		10
2	3.342	3.583		3.781
3 ≤ 40	2.639 – 3.935	2.950 – 4.606		2.568 – 5.278
4	92	75		80
5	31	37		32
1	49	22	11	23
2	3.018	2.959	3.299	3.492
3 41 – 60	1.667 – 5.198	2.115 – 3.566	2.113 – 4.013	2.813 – 4.326
4	51	86	64	96
5	37	33	30	30
1	69	45	23	24
2	2.916	2.896	3.185	3.223
3 61 – 80	1.742 – 4.213	1.651 – 4.411	2.230 – 3.986	2.219 – 4.444
4	62	76	74	75
5	34	28	29	33
1	22	33	28	14
2	2.686	3.134	3.311	3.677
3 81 – 110	1.566 – 3.721	2.341 – 4.536	2.500 – 4.098	2.898 – 4.195
4	55	76	93	93
5	33	30	27	29
1	4		6	
2	3.094		3.671	
3 ≥ 111	2.860 – 3.333		2.560 – 4.765	
4	75		50	
5	30		27	



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 2023

6

Baujahr 1995 - 2004	Baujahr 2005 - 2022	Baujahr 2022 - 2024	Seniorenwohnung	Studentenwohnung
			Baujahr 1996 - 2000	Baujahr 2012 - 2020
WE mit 1 Garage	Wiederverkäufe WE mit 1 Garage	Erstverkäufe WE mit 1 Garage	WE ohne Garage + ohne Stellplatz	WE ohne Garage + ohne Stellplatz
5				4
3.629				5.484
2.608 - 4.143				4.300 - 6.432
80				75
30				38
15	5	11 ⁽¹⁾	4	
3.554	4.573	5.482	3.445	
2.712 - 4.611	3.942 - 5.085	4.780 - 5.823	3.000 - 3.640	
80	100	100	100	
30	28	26	34	
12	4	11 ⁽²⁾		
3.831	4.423	5.419		
2.582 - 5.063	4.000 - 4.758	4.931 - 5.982		
58	100	100		
30	30	27		
10	18	27 ⁽³⁾		
4.393	4.598	5.188		
3.516 - 5.455	2.460 - 6.421	4.250 - 5.967		
90	67	100		
22	26	27		
	8			
	4.038			
	2.860 - 4.752			
	87			
	28			

⁽¹⁾ alle Kauffälle aus einer Wohnanlage in der Kernstadt

⁽²⁾ 9 Kauffälle aus einer Wohnanlage in der Kernstadt

⁽³⁾ alle Kauffälle aus 2 Wohnanlagen (5 Kauffälle innerer Stadtteil, 22 Kauffälle Kernstadt)

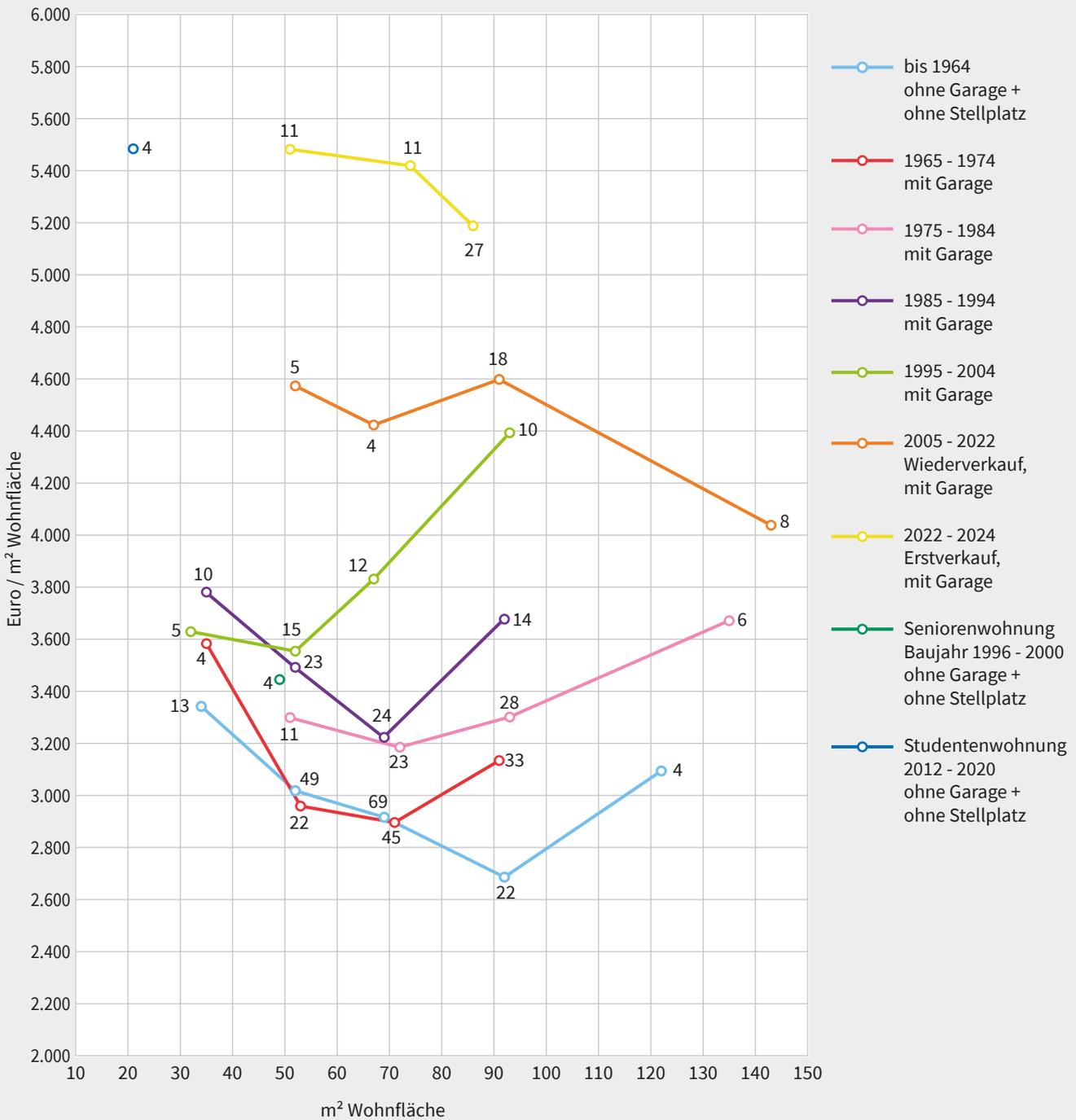
**Grafische Darstellung
siehe nächste Seite**

6.5.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (WE)
in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Wohnlage im Jahr 2023

6

Eigentumswohnungen:

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



6.5.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnlage

Einfluss der Wohnlage auf die Wohnflächenpreise:

Der Einfluss der Wohnlage auf den Preis wurde in verschiedenen Baujahr- und Wohnflächenbereichen anhand der Kaufpreise der Jahre 2021 bis 2023 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 2024	-	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	-
(Vorjahr)	-	(1,12)	(1,07)	(1,04)	(1,00)	(0,97)	(0,95)	(0,92)	-

6.5.4 Weitere Ergebnisse der Auswertung

6 Der Wohnflächenbereich von 61 – 80 m² verzeichnete auch 2023 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 aus Personalgründen dieses Jahr nicht möglich.

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

Nach Jahren der stets steigender Wohnflächenpreise falle 2023 in fast allen Teilbereichen die Wohnflächenpreise.

In 2 Teilbereichen steigen die Wohnflächenpreise, dies ist aber vermutlich auf die geringe Anzahl der Verkaufsfälle zurückzuführen. Auch der extreme Preisrückgang bei Wohnungen größer 111 m² mit Baujahr 2005 – 2022 von 24 % ist auf die geringe Zahl der Kaufpreise zurückzuführen.

Die geringen Verkaufszahlen führen zu größeren Unsicherheiten in den Mittelwerten, weshalb der Rückgang bzw. Anstieg des Mittelwerts nicht zwangsläufig einen tatsächlichen Rückgang bzw. Anstieg der Werte bedeuten muss.

Der Mittelwert Baujahr bis 1964, Wohnfläche 61 – 80 m² liegt trotz der schlechteren durchschnittlichen Wohnlage leicht über dem Mittelwert Baujahr 1965 – 1974 im Bereich 61 – 80 m². Dies lässt sich vermutlich dadurch erklären, dass im Baujahresbereich bis 1964 überwiegend Wohnungen in der Kernstadt verkauft wurden. Die Abweichungen der Bereichsgrenzen vom Mittelwert betragen bei den Wiederverkäufen im Extremfall bis zu 72 %. Diese starken Abweichungen weisen aber nur wenige Kaufpreise auf. Die stärksten Abweichungen treten vor allem im Baujahr bis 1964 auf und sind auf die nicht erfolgte Differenzierung zwischen teilweise erneuerten und grundlegend erneuerten Wohnungen zurückzuführen. Der Anteil der Kaufpreise, die bis zu 20 % vom Mittelwert abweichen, ist nach Baujahr und Wohnfläche aufgeteilt in der Tabelle auf den Seiten 50 und 51 zu sehen.

In Neubaugebäuden liegen die Preise von EG-Wohnungen ohne Garten ca. 10 % unter OG-Wohnungen. Der Unterschied von EG-Wohnungen zu OG-Wohnungen konnte nur in einer Wohnanlage ermittelt werden und ist somit nicht repräsentativ. In den Vorjahren lag der Unterschied deutlich tiefer.

Die Anzahl der verkauften Neubaueigentumswohnungen ist auch 2023 gering. Aufgrund dessen war eine Auswertung hinsichtlich des Preisverhältnisses bei Wohnungen in der Kernstadt und in den Stadtteilen leider nicht möglich.

Bewertungsbeispiel:

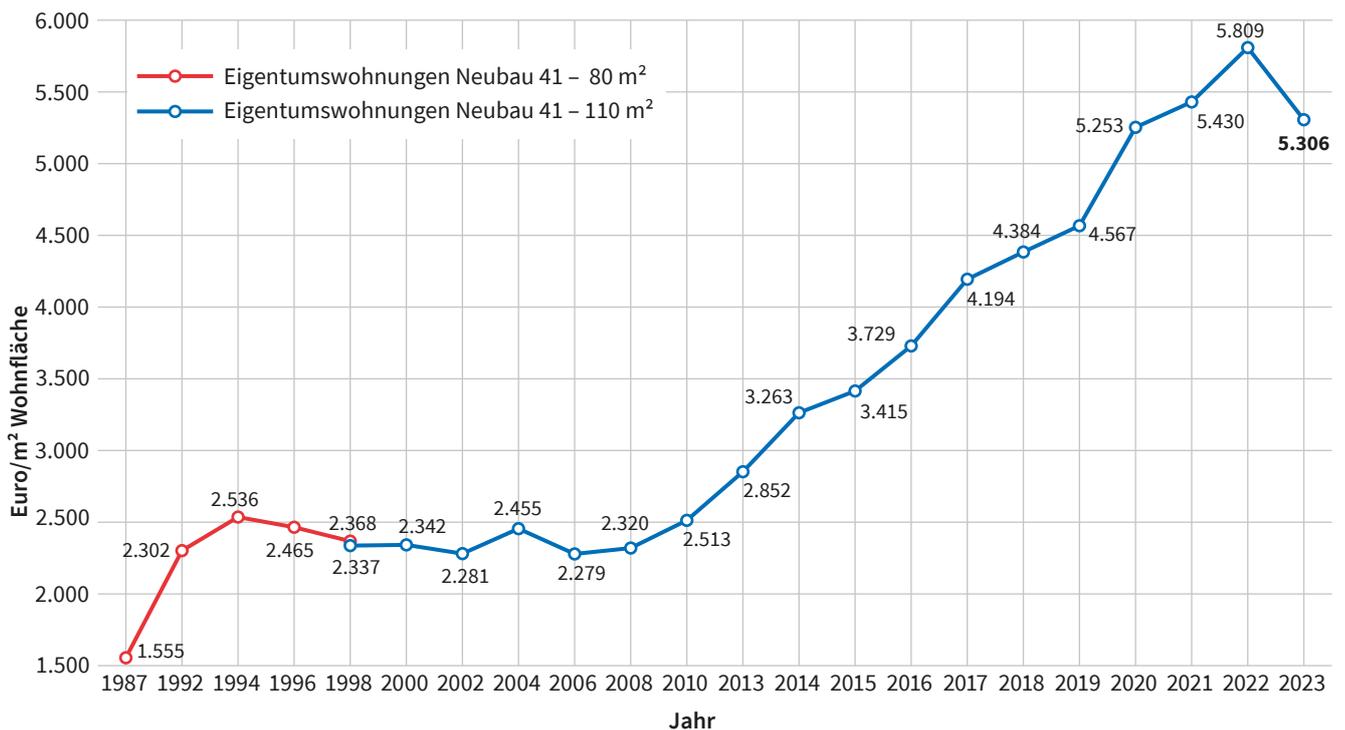
Bereichsobergrenze beste Lage, Penthauswohnung mit Aufzug, beste Ausstattung, hochwertige Einbauküche, bezugsfrei

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

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

Neubauten im Jahr	Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche inkl. Garage [Euro/m ²]		Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]	Neubauten im Jahr	Durchschnittspreis der Wohnflächenbereiche inkl. Garage [Euro/m ²]		Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
	41 – 80 m ²	41 – 110 m ²				41 – 80 m ²	41 – 110 m ²		
1987	1.555,-		100,00		2012		2.682,-	172,48	+5,2%
1992	2.302,-		148,04		2014		3.263,-	209,84	+14,4%
1994	2.536,-		163,09		2015		3.415,-	219,61	+4,7%
1996	2.465,-		158,52		2016		3.729,-	239,81	+9,2%
1998	2.368,-	2.337,-	150,29		2017		4.194,-	269,71	+12,5%
2000		2.342,-	150,61		2018		4.384,-	281,93	+4,5%
2002		2.281,-	146,69		2019		4.567,-	293,70	+4,2%
2004		2.455,-	157,88		2020		5.253,-	337,81	+15,0%
2006		2.279,-	146,56		2021		5.430,-	349,20	+3,4%
2008		2.320,-	149,20		2022		5.809,-	373,60	+7,0%
2010		2.513,-	161,61	+6,1%	2023		5.306,-	341,22	-8,7%

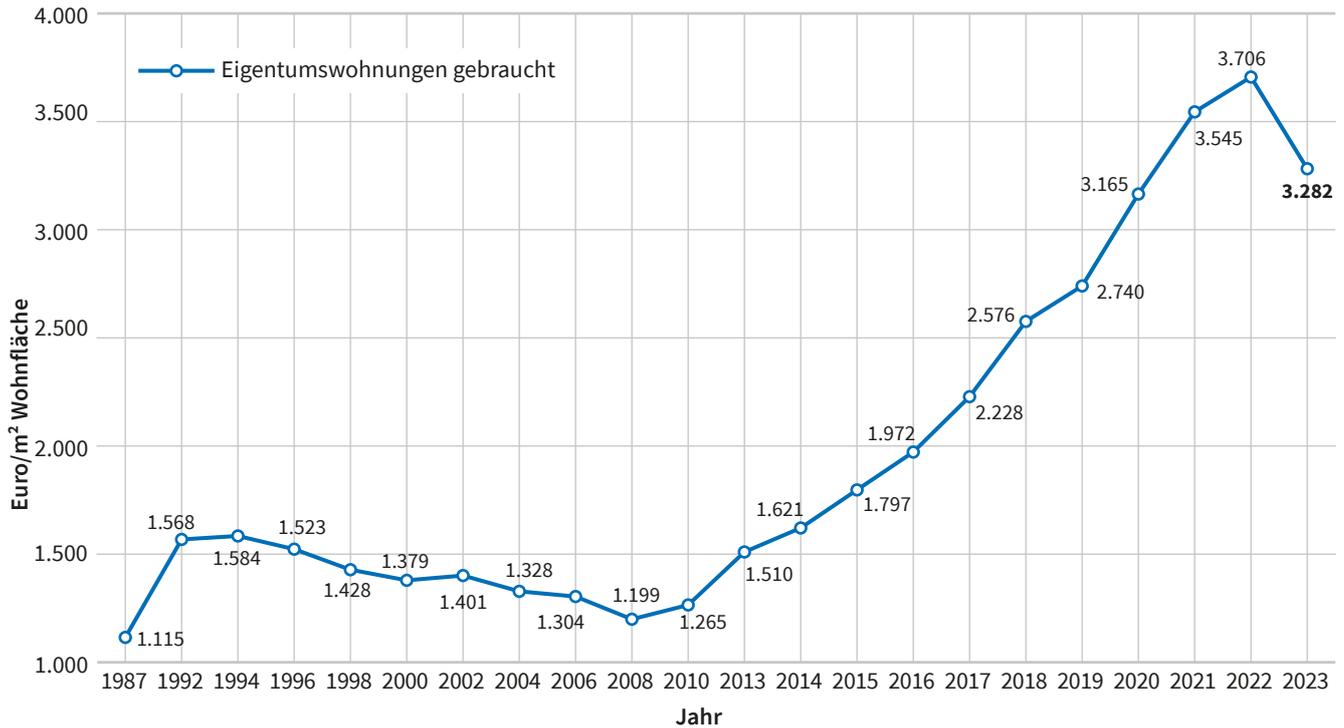
Der ermittelte Durchschnittspreis aller **Neubauwohnungen (inkl. 1 Garage)** zwischen 41m² und 110m² Wohnfläche (siehe Tabelle) fiel um 8,7% von 5.809,- Euro/m² im Jahr 2022 auf **5.306,- Euro/m²** Wohnfläche im Jahr 2023.



6.5.6 Indexreihe für Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen

Jahr	Durchschnittspreis [Euro/m ²]	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]	Jahr	Durchschnittspreis [Euro/m ²]	Indexreihe (1987 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
1987	1.115,-	100,00		2012	1.361,-	122,06	+3,3%
1992	1.568,-	140,63		2014	1.621,-	145,38	+7,3%
1994	1.584,-	142,06		2015	1.797,-	161,17	+10,9%
1996	1.523,-	136,59		2016	1.972,-	176,86	+9,7%
1998	1.428,-	128,07		2017	2.228,-	199,82	+13,0%
2000	1.379,-	123,68		2018	2.576,-	231,03	+15,6%
2002	1.401,-	125,65		2019	2.740,-	245,74	+6,4%
2004	1.328,-	119,10		2020	3.165,-	283,85	+15,5%
2006	1.304,-	116,95		2021	3.545,-	317,94	+12,0%
2008	1.199,-	107,53		2022	3.706,-	332,38	+4,5%
2010	1.265,-	113,45	+2,8%	2023	3.282,-	294,35	-11,4%

Der Durchschnittspreis aller **gebrauchten Wohnungen** (siehe Tabelle), aber ohne Senioren- und Studentenwohnungen, fällt erstmals nach 2008 um 11,4 % auf **3.282,- EUR/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, Seniorenwohnun-gen, WE-Anzahl < 3

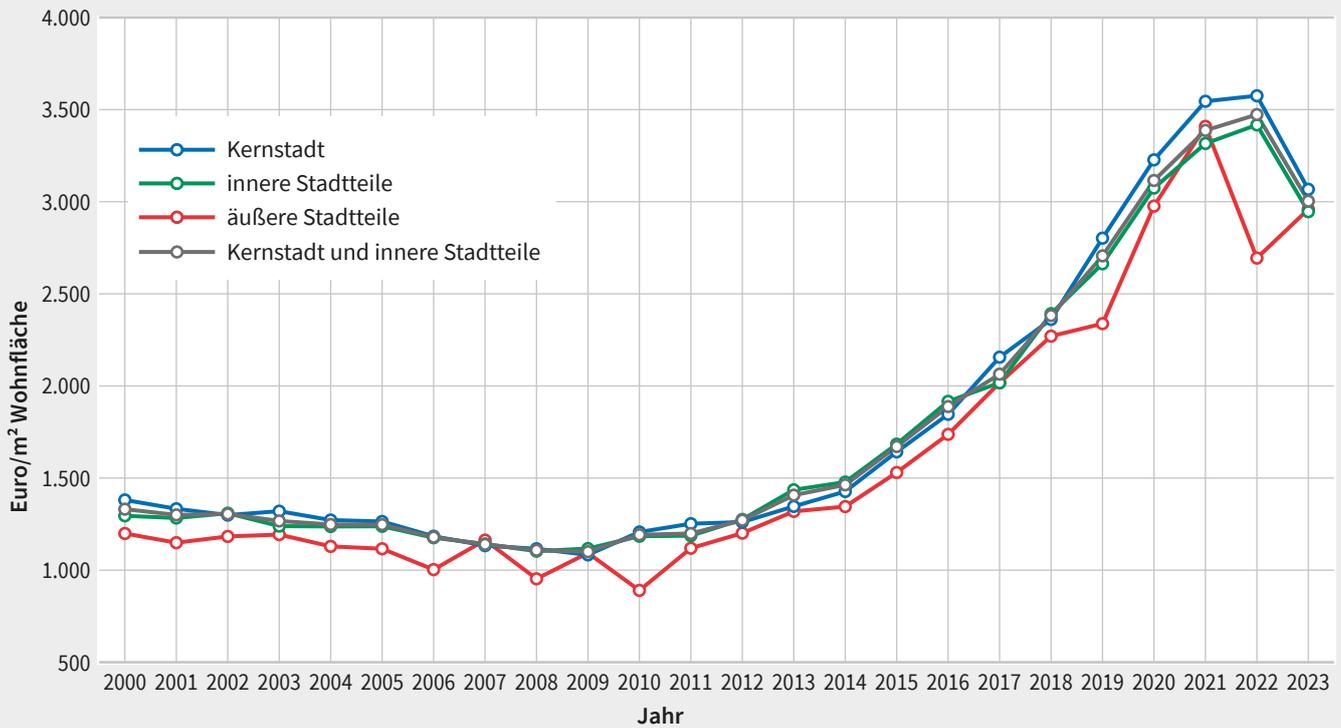
Jahr	Anzahl geeignete Verkäufe	Durchschnittlicher Kaufpreis [Euro/m ²]	Wohnlage	Index Kernstadt und innere Stadtteile* (2000 = 100)	Änderung gegenüber Vorjahr [%]
2000	67	1.331,-		100,0	
2002	55	1.305,-		98,1	
2004	65	1.248,-		93,8	
2006	66	1.179,-		88,6	
2008	86	1.108,-	29,2	83,3	
2009	76	1.100,-	31,0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

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

6.5.7 Indexreihe für Preise eines repräsentativen Wohnungstyps

6

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



In der Grafik sind neben dem Mittelwert die Entwicklungen der jeweiligen Durchschnittspreise der Kernstadt und der inneren Stadtteile* separat, und zusätzlich die der äußeren Stadtteile dargestellt. Der als repräsentativ ausgewählte Durchschnittspreis (Kernstadt plus innere Stadtteile) fiel im Vergleich zum Vorjahr um 13,5% auf 3.003 €/m². Im direkten Vergleich liegt der Durchschnittspreis in den inneren Stadtteilen etwa 121 €/m² Wohnfläche unter dem der Kernstadt.

Die Preise in den äußeren Stadtteilen liegen im Jahr 2023 geringfügig über dem Mittelwert der inneren Stadtteile. Üblicherweise sind die Preise in den äußeren Stadtteilen niedriger als in den inneren Stadtteilen. Allerdings sind die Fallzahlen in den äußeren Stadtteilen mit 7 Kauffällen recht gering, so dass der Mittelwert vergleichsweise stark durch einzelne Kaufpreise beeinflusst wird.

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

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

7.1 Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen

§ 196 BauGB Bodenrichtwerte

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

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

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

§ 12 Gutachterausschussverordnung; Bodenrichtwerte

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

7.1.1 Erschließungskosten

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

- Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 08.12.1997, Fassung 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 Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (entsprechend BauNVO 1977).

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

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

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

7.2 Richtwertliste für Bauflächen zum Stichtag 01.01.2023

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

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

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

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

7

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

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

Stadtteil	Zonen- nummer	Art der bau- lichen Nutzung	Bodenrichtwert [Euro/m ²]		bezogene Grundstücks- größe [m ²]	
			baureifes Land, inkl. Erschließungskosten Stichtag 1.1.2023	bei WGFZ	Frei- steh. 1-3 FH	DH
Richtwertzonen für Geschäftslagen und Wohngebiete						
HN-Süd						
Blücherstraße / Habrechtstraße / Winzerstraße	1.300	WA	800,-	0,6		
Im Kohlpfad / Gruppenbacher Straße	1.310	WA	730,-	0,6		
Sontheimer Straße bis Stuttgarter Straße	1.320	WA	670,-	0,8		
Friedrich-Dürr-Straße / Sontheimer Straße / 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,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Raffeltersteige / Breitenloch	1.501	W	225,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Riedstr.	1.502	W	195,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Letten / Frosch / Sternberg / Äußerer Pfühl / Klinge	1.503	W	225,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Klinge	1.504	W	205,-			
Wohnen Außenbereich z.B. Platten	1.505	W	115,-			

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

7

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

* erschließungsbeitragspflichtig

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

7.2.1 Geschäftslagen und Wohngebiete

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

* erschließungsbeitragspflichtig

7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

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

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

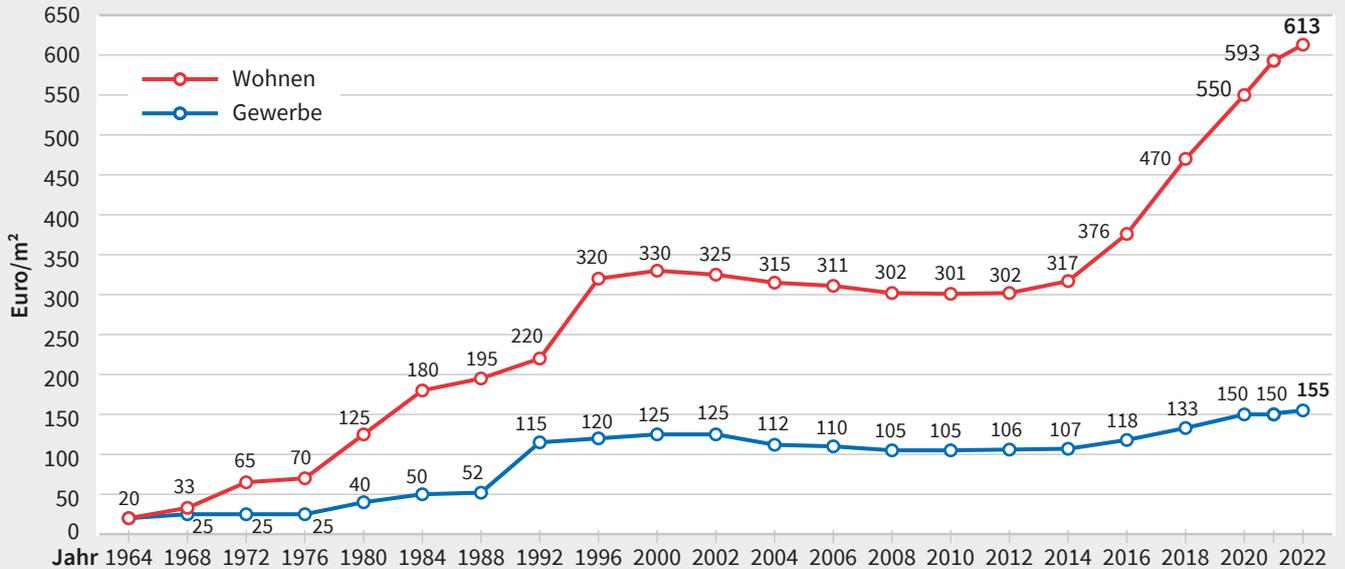
7.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete

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

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

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

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



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

7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 1.1.2023 in Euro/m²

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

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

2) Die Richtwerte für Weinberg enthalten keine Steillagen.

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

7.3 Richtwertliste für landwirtschaftliche Grundstücke zum 1.1.2023 in Euro/m²

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

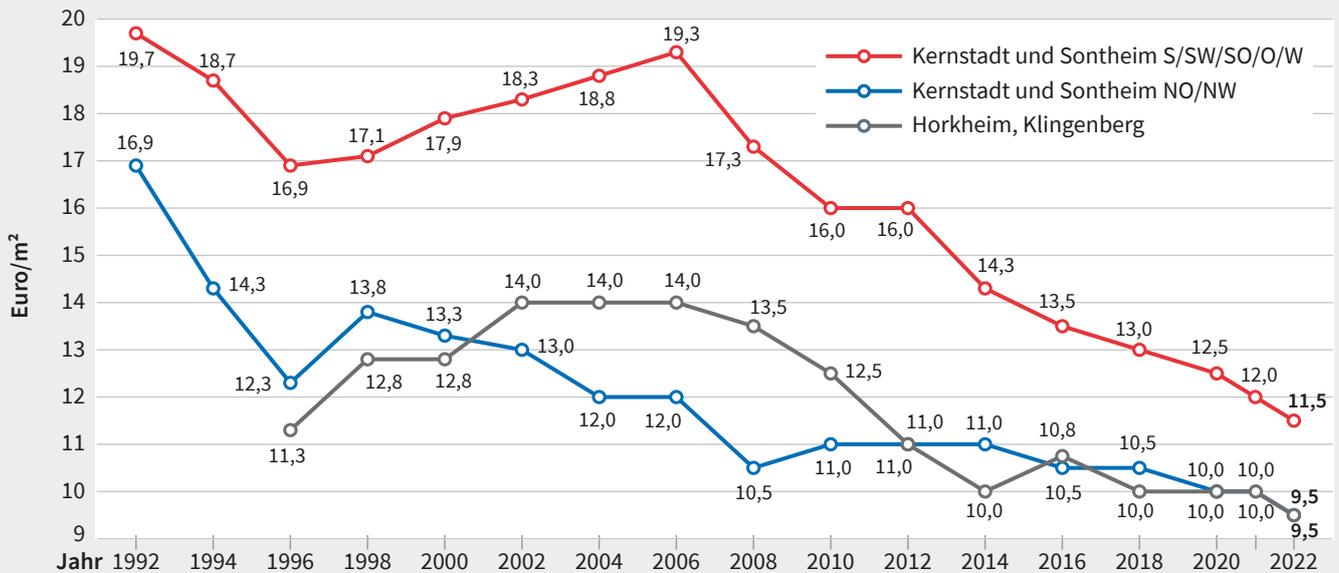
1) In den Richtwerten für Weinberg, Baumwiese, Freizeit- / Gartengrundstücke, ist der Aufwuchs enthalten, Forstfläche / Wald ohne Aufwuchs.

2) Die Richtwerte für Weinberg enthalten keine Steillagen.

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

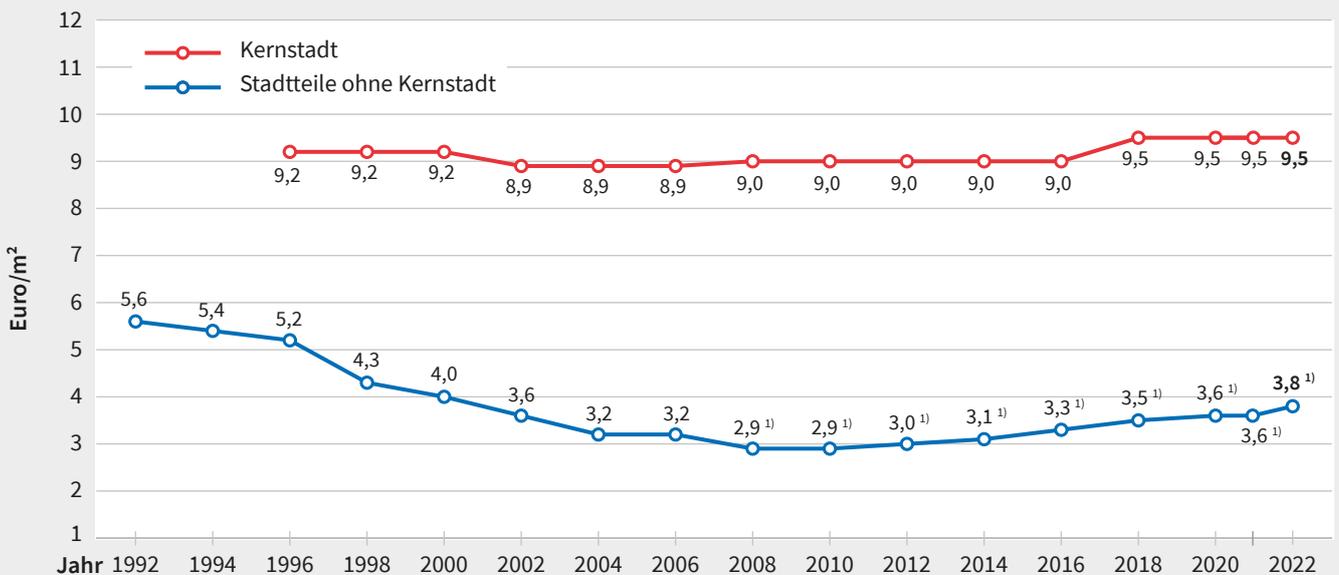
7.3.1 Bodenpreisentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke für Weinberge und Ackerland seit 1992

Bodenpreisentwicklung Weinberge, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

Bodenpreisentwicklung Acker, Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



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

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

Anlage 1

Definition der Gebäudeausstattung

7

- 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, Rathenau- platz; in den Stadtteilen z. B. Wilhelm-Leuschner-Straße, Brückenstraße)

Anlage 3

Definition des Gebäudezustandes

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

Anlage 4

Mieten | Wohnungsmieten

Mietspiegel 2022 für die Stadt Heilbronn

für nicht preisgebundene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB

Gültig ab 01.08.2022

- verkürzte Fassung -

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

* Aussage eingeschränkt

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

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

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

www.heilbronn.de

→ Bauen & Wohnen

→ Wohnen

→ Mietspiegel

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

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

E-Mail:

stadtentwicklung+zukunftsfragen@heilbronn.de

Auskünfte erteilt:

Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn

Cäcilienstraße 45 | 74072 Heilbronn

Telefon: 07131 56-20 14

Anlage 4

Mieten | Gewerbliche Mieten in Heilbronn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 4

Mieten | Mietpreisrichtwertübersicht für gewerbliche Mieten in Heilbronn

Anwendung 2022/2023

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

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

(2) »City« umfasst den Randbereich um die Innenstadt bis ca. Süd-/ Ost-/ Pestalozzistraße inkl. Bahnhofsvorstadt.

(3) »Außen« bezieht sich auf Bereiche der Kernstadt Heilbronn außerhalb von Innenstadt/ City ohne GE/ GI-Gebiete.

(4) Innenstadt außerhalb Geschäftslage Ia - IIb.

(5) Miethöhe ist flächenunabhängig.

(6) Geschäftslageklasse siehe Bodenrichtwertkarte.

(7) überwiegend mit Aufzug

