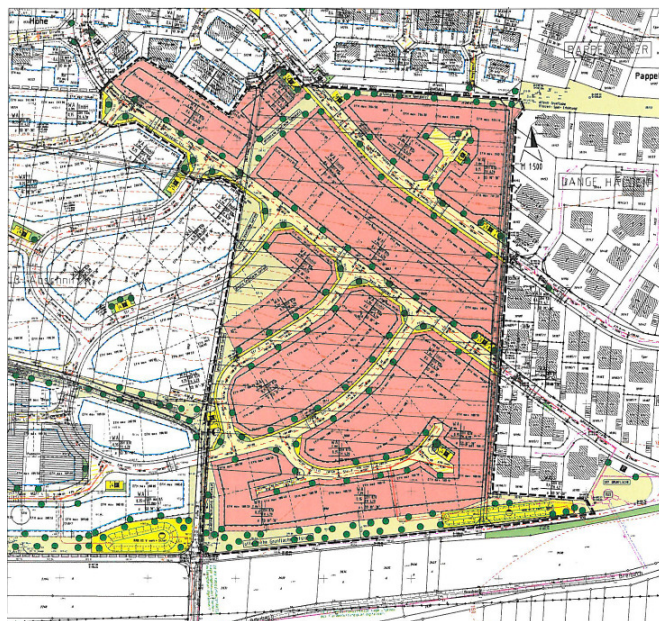


## Grundstücksmarktbericht 2009 - 2010



## Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Gemeinde Nordheim

## Vorbemerkungen:

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Gemeinde Nordheim enthält eine Zusammenfassung grundstücksmarktbezogener Daten, die aus den in den Jahren 2009 und 2010 abgeschlossenen Kaufverträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Gemeindegebiet abgeleitet wurden.

Grundlage der Auswertung bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Die Einrichtung dieser Kaufpreissammlung basiert auf den Vorschriften des § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Aufgrund dieser Bestimmung sind alle Notare und beurkundenden Stellen verpflichtet, eine Abschrift der Ihnen vorliegenden Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss zur Übernahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden.

## Nordheim in Kürze:

Nordheim liegt zwischen dem Neckartal und den südöstlichen Ausläufern des Heuchelbergs vor den Toren der Stadt Heilbronn. Nordheim ist über Bus und Bahn gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden und verfügt über einen Bahnhofsteilpunkt. Die Gemeinde Nordheim ist Schulträger einer Grund- und Hauptschule, wobei letztere im Berichtszeitraum zur Ganztageschule ausgebaut wurde. Im Teilort Nordhausen ist ebenfalls eine Grundschule eingerichtet.

Nordheim besteht aus zwei Ortsteilen. Nordheim selbst, mit rund 6.000 Einwohnern und dem westlich gelegenen Teilort Nordhausen mit rund 1.500 Einwohnern. Die bundes- und landesweite demographische Entwicklung ist im Berichtszeitraum auch an Nordheim nicht spurlos vorbei gegangen. So hat sich die Einwohnerzahl gegenüber dem letzten Marktbericht um rund 100 Einwohner verringert.

Das Gemeindegebiet weist eine Gesamtfläche von 1.270 ha auf.

Die Hebesätze für die Grundsteuer A liegen bei 390 v.H., die der Grundsteuer B bei 370 v.H.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer liegt bei 360 v.H.

## Strukturdaten Bauen und Wohnen:

	zum Vergleich	
	2008	2007
Baugenehmigungen von Wohnbauvorhaben in 2009: 13	10	12
Baugenehmigungen von Wohnbauvorhaben in 2010: 18		

### Entwicklung des Nordheimer Grundstücksmarktes:

Für den Berichtszeitraum 2009 – 2010 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 209 Kaufverträge von den Notaren übersandt worden. Davon entfielen 102 Kaufverträge auf das Jahr 2009 und 107 Kaufverträge auf das Jahr 2010.

Insgesamt wurde mit diesen Verträgen bei einem Flächenumsatz von rd. 225.151 m<sup>2</sup> ca. 23.212.850,95 € umgesetzt.

Jahr	m <sup>2</sup>	Kaufpreis
2009	101.478	11.049.419,51
2010	123.673	12.163.431,44
Gesamt:	225.151	23.212.850,95

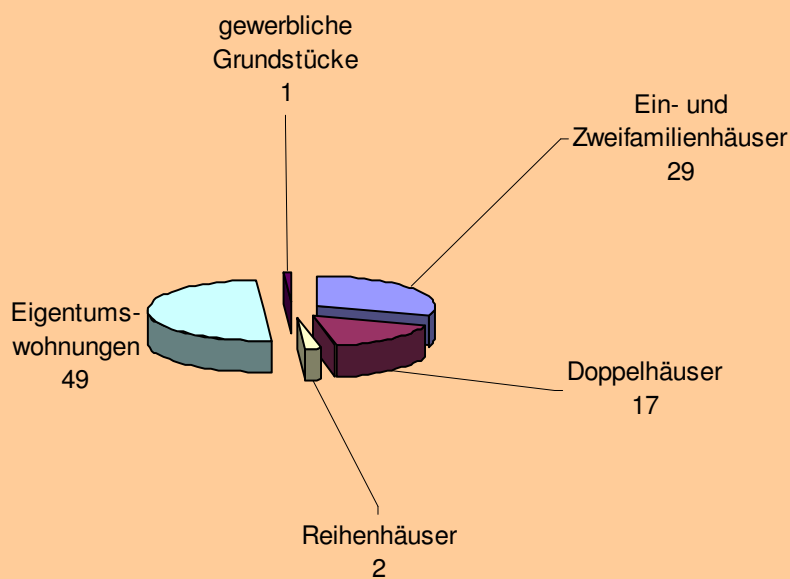
Hierbei fällt auf, dass der Flächenumsatz gegenüber den Jahren 2007 – 2008 um rund 110.000 m<sup>2</sup> zurück ging, dagegen die Summe der bezahlten Kaufpreise lediglich um rund 400.000 € kleiner ist. Daraus zeigt sich bereits, dass der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke deutlich zurückging, dagegen die Verkaufsfälle bei Bauplätzen spürbar anzogen.

Angaben zur Verteilung der Kauffälle und der Umsatzentwicklung können den nachstehenden Grafiken entnommen werden.

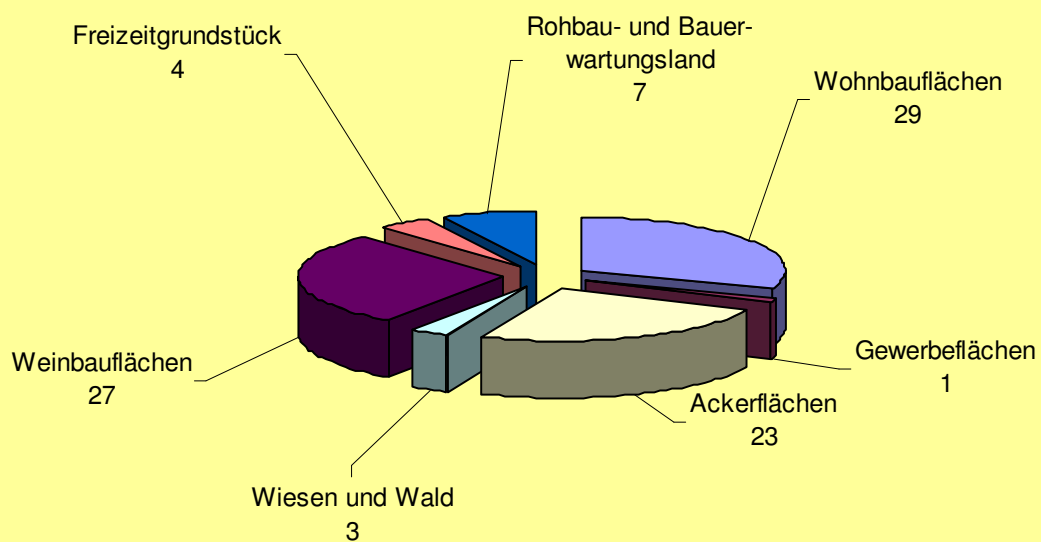
### Verteilung der Kaufverträge 2009 – 2010 (die für eine Auswertung geeignet waren)

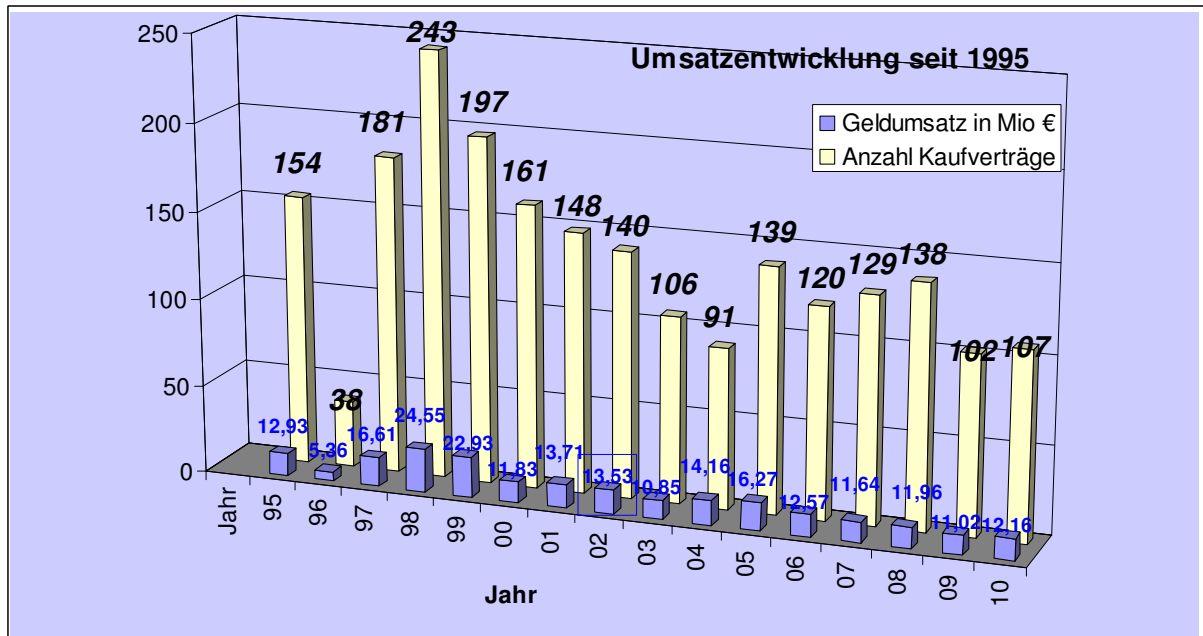
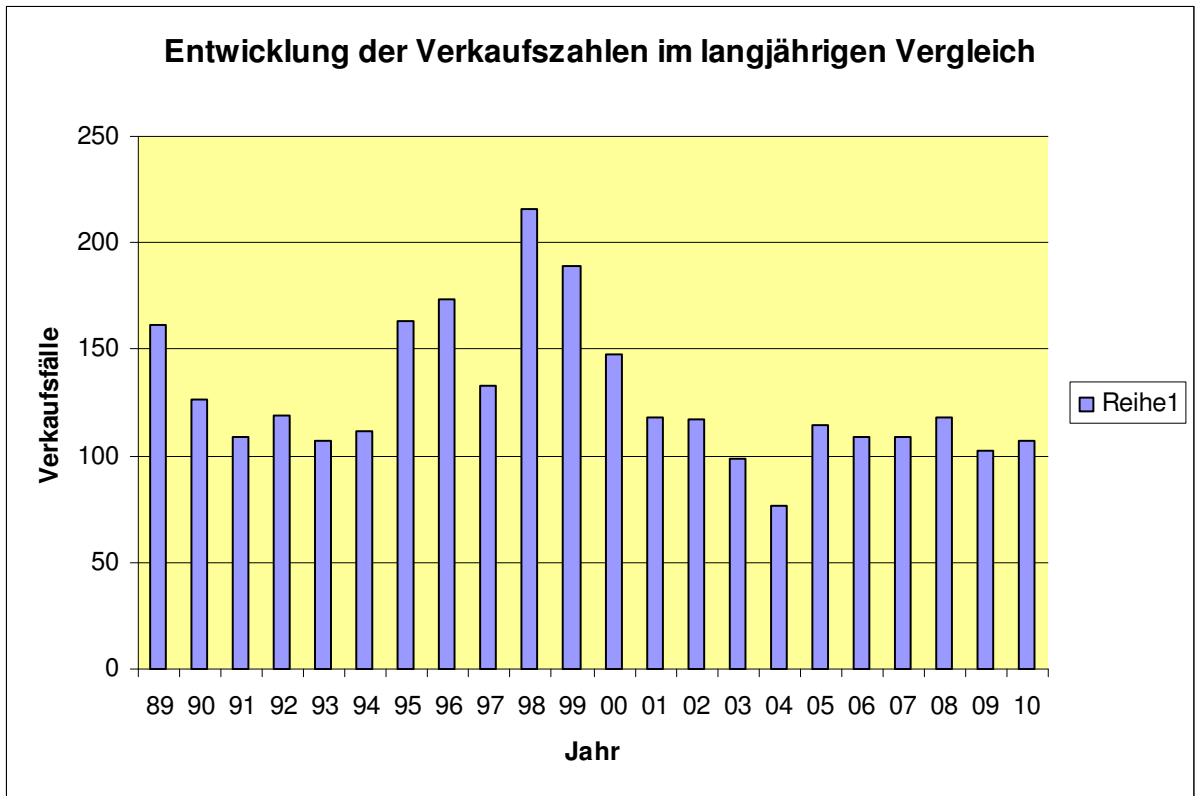
Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
Wohnbauflächen	29	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
Gewerbeflächen	1	Doppelhäuser	17
Ackerflächen	23	Reihenhäuser	2
Wiesen und Wald	3	Eigentumswohnungen	49
Weinberge	27	Gewerbeobjekte	1
Freizeitgrundstücke/Hausgärten	4		
Rohbau- und Bauerwartungsland	7		

### Verteilung der Grundstücksverträge bei bebauten Grundstücken



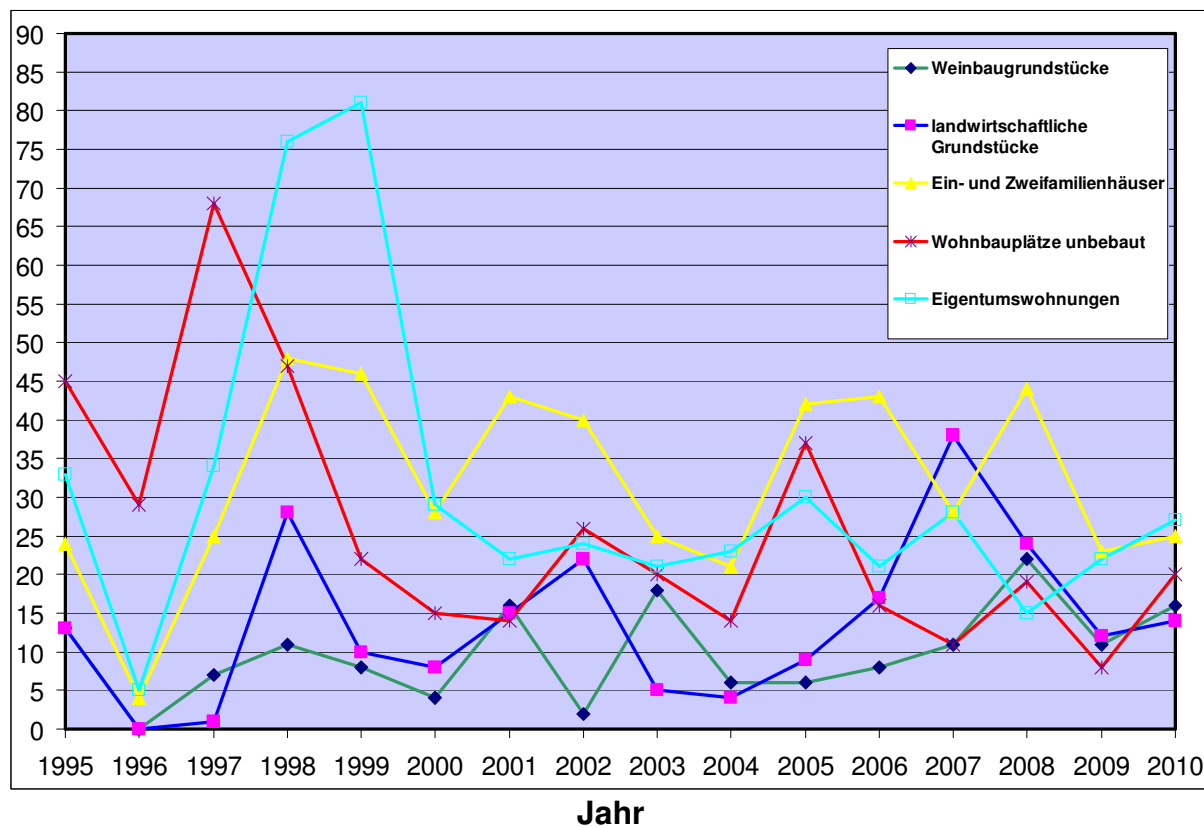
### Verteilung der Grundstückskaufverträge bei unbebauten Grundstücken





## Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten

### Fallzahlen:



Vorstehende Tabelle zeigt, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Nordheim seit Jahren wieder die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern übertroffen hat. Erfreulich für alle Grundstücksmärkte ist die Tatsache, dass nach einem Einbruch im Jahr 2009 im Jahr 2010 wieder eine Erholung eintrat und die Verkaufsfälle wieder leicht anzogen.

## **Allgemeine Marktdaten:**

### **Unbebaute Grundstücke:**

2009:

Im Jahr 2009 gingen 9 für den Grundstücksmarktbericht relevante Kaufverträge für unbebaute Wohnbaugrundstücke bei der Geschäftsstelle ein. Es wurden 3.791 m<sup>2</sup> Wohnbauland verkauft. Die Summe der Kaufpreise betrug 1.009.240 €. Der höchste Preis/m<sup>2</sup> lag bei 300 €/m<sup>2</sup>, der niedrigste Preis lag bei 255 €/m<sup>2</sup> Bauland. Die Platzgrößen variierten zwischen 337 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>. Davon entfielen 8 Verkaufsfälle auf Nordheim und nur ein Verkaufsfall auf den Ortsteil Nordhausen.

Die durchschnittliche Bauplatzgröße lag bei 415 m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Bauplatzpreis lag bei 272 €/m<sup>2</sup>.

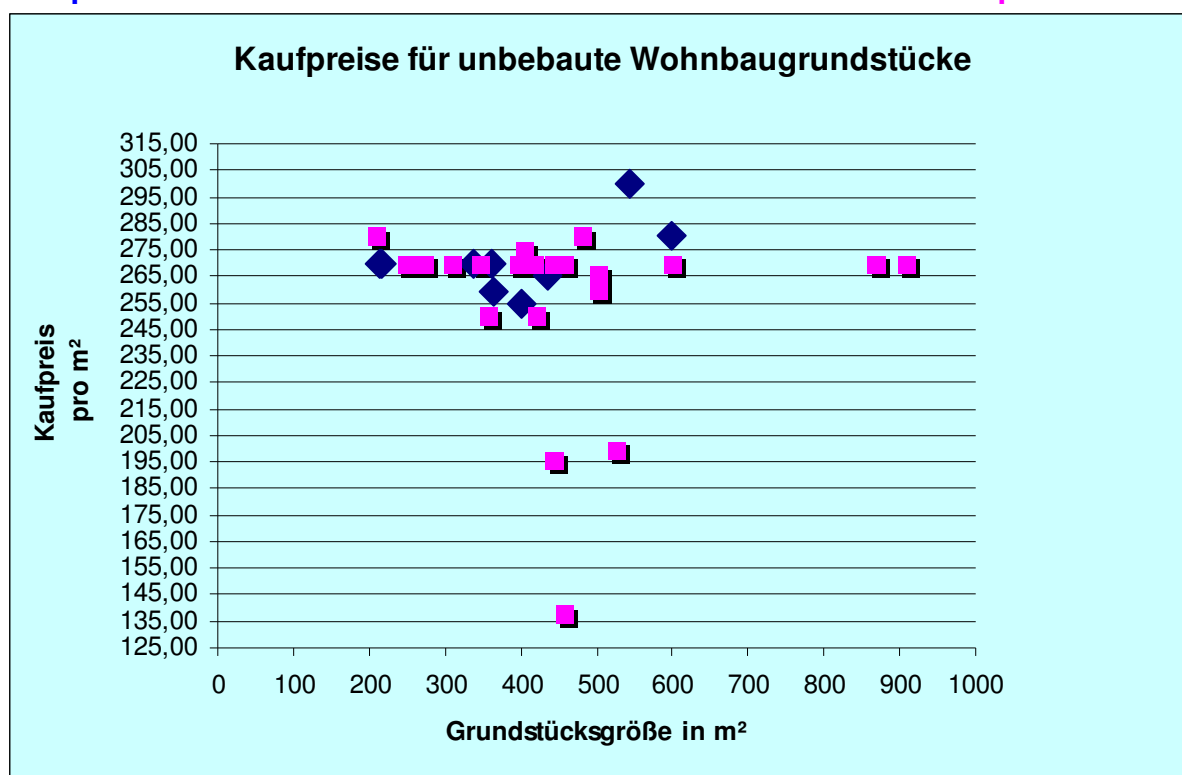
2010:

Im Jahr 2010 stieg die Nachfrage nach Bauplätzen stark an. Es wurden 20 relevante Bauplätze verkauft. Dies entspricht einer Steigerung der Verkaufsfälle um 121 %. Es wurden 9.836 m<sup>2</sup> Wohnbauland verkauft. Die Summe der Kaufpreise betrug rund 2.440.580 €. Der höchste Preis/m<sup>2</sup> lag bei 280 €/m<sup>2</sup>, der niedrigste Preis lag bei 138 €/m<sup>2</sup> Bauland. Die Platzgrößen variierten zwischen 310 m<sup>2</sup> und 908 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Bauplatzgröße lag bei 472 m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Bauplatzpreis lag bei 261 €/m<sup>2</sup>.

Kaufpreise 2009

Kaufpreise 2010



Umso erfreulicher ist daher die Tatsache, dass nach einem deutlichen Rückgang der Verkaufszahlen im Jahr 2009 im Jahre 2010 trotz schwacher Konjunktur und großen wirtschaftlichen Problemen der Abwärtstrend gestoppt werden konnte.

Wenn auch im Vergleich zu 2009 der durchschnittliche Baulandpreis von 272 €/m<sup>2</sup> auf 261 €/m<sup>2</sup> fiel, so kann hieraus nicht abgeleitet werden, dass die Preise für Bauland im Fallen begriffen sind.

Über 90% der Verkaufsfälle entfielen auf das Neubaugebiet Nordheim Süd-West II. In diesem Baugebiet wurden die „Filetstücke“ bereits in den Vorjahren verkauft. Die verbleibenden freien Plätze sind lagebedingt günstiger. **Insofern sind die Bodenpreise stabil geblieben.**

Baulücken im Bestand stehen dem Markt nur in Ausnahmefällen zur Verfügung. Eine aktuelle Erhebung (Stand Februar 2011) ergab, dass innerorts über 80 Baulücken vorhanden, jedoch lediglich 10 Eigentümer bereit wären, die Plätze auch zu verkaufen.

Die Verkaufsfälle fielen in Bereichen an, die für eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise zur Verfügung stehen. Anhand der Verkaufsfälle lässt sich ableiten, dass die Zahl der Vollgeschosse keine Auswirkungen auf den Verkaufspreis hatten, sondern ausschließlich Lage vor- und Nachteile preisbildend waren.

Im Ortsteil Nordhausen mit lediglich 2 Verkaufsfällen ist dabei zu beachten, dass unbebaute Wohnbauflächen nahezu ausschließlich in privater Hand sind und dort seit Jahren keine nennenswerten Verkaufsfälle zu verzeichnen sind.

### **Durchschnittspreise und Indexreihen für unbebaute Wohnbaugrundstücke**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind mit Hilfe von Indexreihen zu erfassen und wiederzugeben.

Am Beispiel der folgenden Baulandpreisindexreihe wird die Entwicklung einer solchen Indexreihe exemplarisch dargelegt. Grundlage der Indexreihe bilden die durchschnittlichen Baulandpreise für unbebaute Wohnbaulandgrundstücke aus den Jahren 1989 bis 2010.

Um die Indexzahlen berechnen zu können, wird das Jahr 1995 als Basisjahr mit der Bezugsgröße 100 festgelegt.

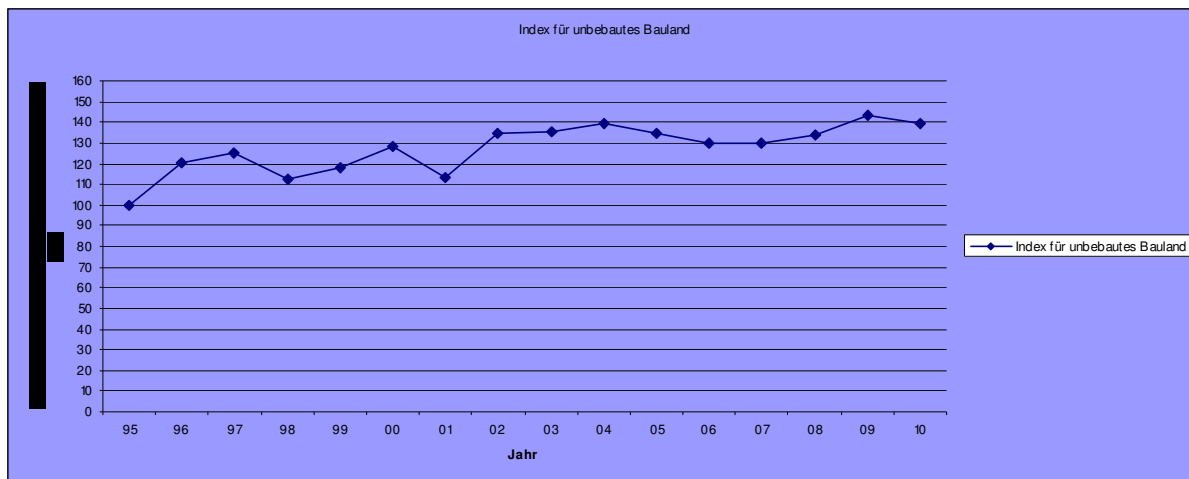
Die übrigen Indexzahlen lassen sich somit wie folgt berechnen:

$$\text{Baulandpreis für das Jahr X} = \frac{\text{Durchschnitt für das Jahr X}}{\text{Durchschnitt für das Jahr 1995}} \times 100$$

$$\text{Baulandpreis für das Jahr 2010} = \frac{261}{187} \times 100$$

$$\text{Index für Bauland im Jahr 2010} = 139,57$$

Die so ermittelte Baulandpreisindexreihe gibt die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Basisjahr 1995 in Prozent wieder.



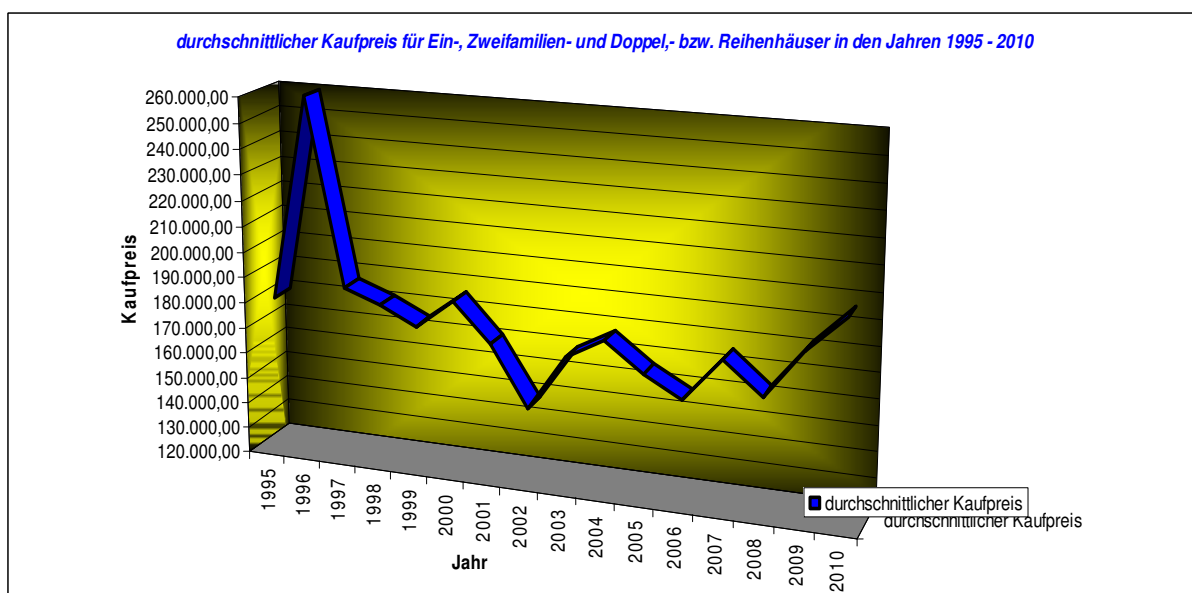
## Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser:

### 2009:

Im Jahr 2009 gingen 23 geeignete Kaufverträge bei der Geschäftsstelle ein. Es wurden 9.194 m<sup>2</sup> Wohnbauland verkauft. Die Summe der Kaufpreise betrug rund 4.569.200 €. Der höchste Kaufpreis lag bei 392.000 €, der niedrigste Preis lag bei 38.000 €. Die Platzgrößen variierten zwischen 113 m<sup>2</sup> und 1.062 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Bauplatzgröße in Nordheim bei 362 m<sup>2</sup> und in Nordhausen bei 535 m<sup>2</sup> lag.

### 2010:

Im Jahr 2010 gingen 25 geeignete Kaufverträge bei der Geschäftsstelle ein. Es wurden 9.790 m<sup>2</sup> Wohnbauland verkauft. Dies stellt gegenüber dem Jahr 2009 eine Steigerung von 596 m<sup>2</sup> dar. Die Summe der Kaufpreise betrug rund 4.690.500 €. Der höchste Preis lag bei 202.000 €, der niedrigste Preis lag bei 120.000 €. Die Platzgrößen variierten zwischen 182 m<sup>2</sup> und 653 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Bauplatzgröße lag bei 362 m<sup>2</sup>.



Die veräußerten Immobilien teilen sich in den Jahren 2009 und 2010 wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	durchschnittlich					
		Kaufpreis	Alter	Rauminhalt in m <sup>3</sup>	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nordheim	Nordhausen
freistehend	29	193.000 €	1958	1432	488	20	9
Doppelhaus	17	200.000 €	1977	779	254	14	3
Reihenhaus	2	225.500 €	1993	683	315	2	0

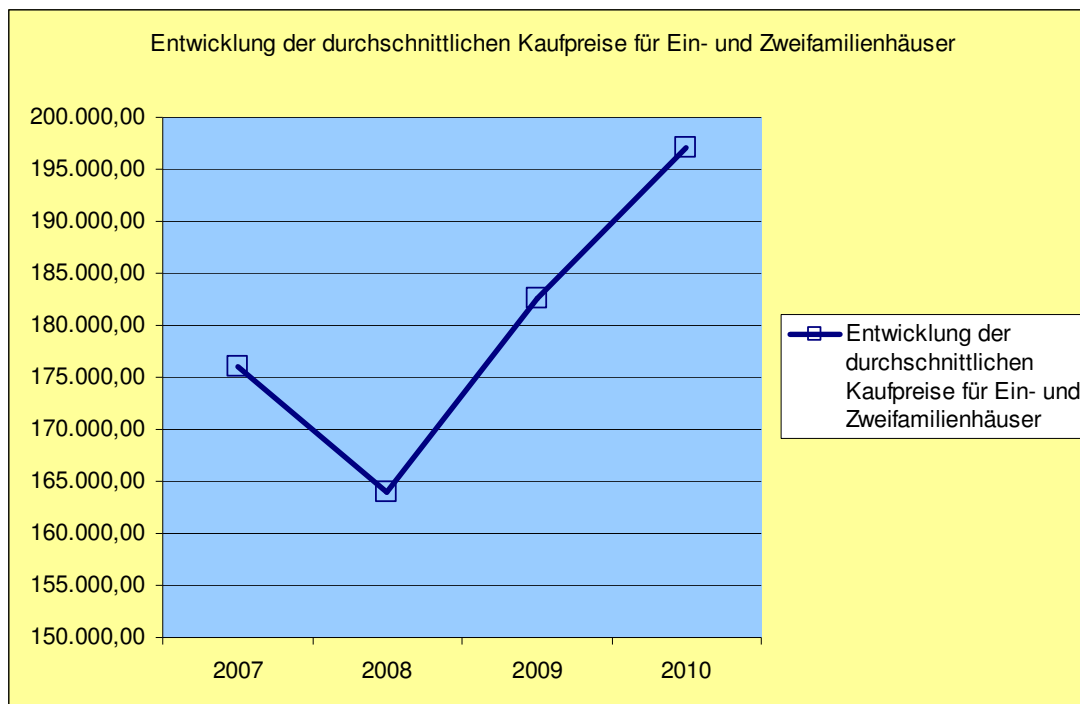
Bei den freistehenden Gebäuden fällt auf, dass ein hoher Anteil alter Bausubstanz veräußert wurde. Dies macht sich natürlich über den Gebäuderestwert spürbar im Kaufpreis bemerkbar, so dass der durchschnittliche Verkaufspreis für freistehende Gebäude unter dem von Doppelhäusern liegt. Bei Gebäuden, die nicht älter als 20 Jahre sind, liegt der Kaufpreis i.d.R. über 300.000 €.

Die verkauften Doppelhäuser sind überwiegend nicht älter als 20 Jahre.

Bei lediglich zwei verkauften Reihenhäusern können keine marktrelevanten Daten abgeleitet werden. Die vorstehenden Zahlen haben daher nur nachrichtlichen Charakter.

Im Vergleich zum Marktbericht 2008 sind die Verkaufszahlen für bebaute Grundstücke von 50 auf 48 gesunken. Insgesamt ist die Nachfrage am Markt nach gebrauchten Immobilien in Nordheim in den letzten 4 Jahren konstant geblieben.

Allerdings zeigt sich, dass der leichte Abwärtstrend bei den Verkaufserlösen, der sich zwischen den Jahren 2007 und 2008 einstellte, seit 2008 gestoppt und konstant nach oben zeigt. Während 2007 die durchschnittlichen Verkaufspreise bei 176.000 € lagen, fielen sie 2008 auf 164.000 €. Seither ist ein Anstieg auf 182.500 € im Jahre 2009 und sogar auf 197.000 € im Jahr 2010 nachweisbar.



### Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern:

#### 2009:

Im Jahr 2009 lagen 22 relevante Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen vor. Der Geldumsatz lag mit 3.147.300 € um 1.303.800 über dem Geldumsatz des Vorjahres. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 86 m<sup>2</sup> und der **durchschnittliche Kaufpreis einschließlich Bodenanteil bei 1.700 €/m<sup>2</sup>**.

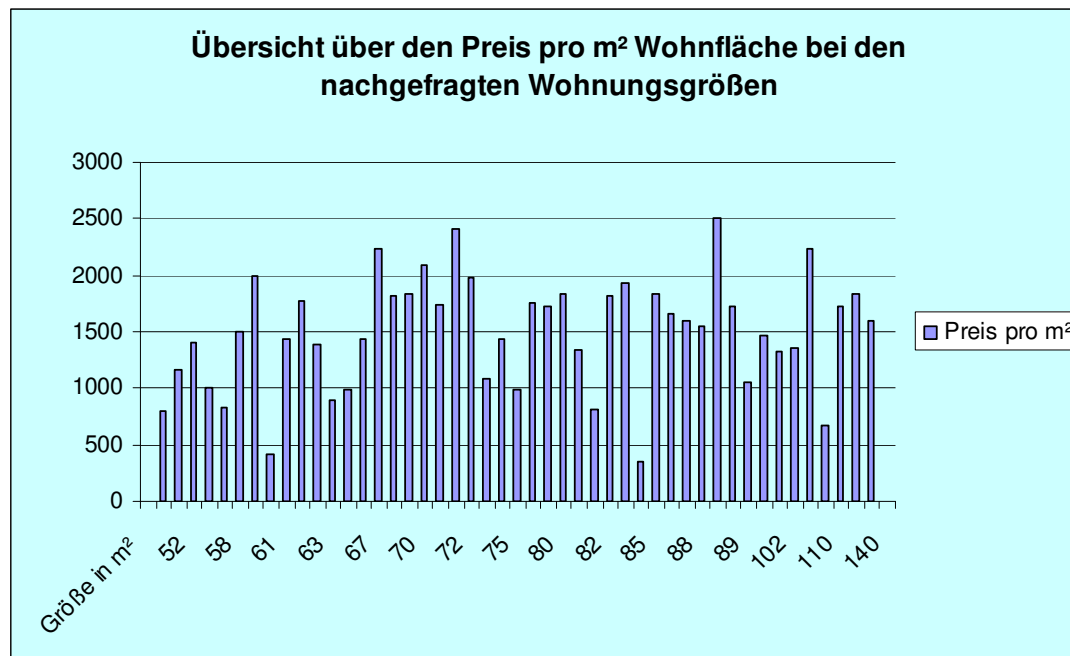
#### 2010:

Im Jahr 2010 lagen 27 Verkaufsfälle vor. Der Geldumsatz lag bei 2.984.644,49 €. Dies stellt trotz gesteigener Verkaufsfälle einen Rückgang in den gezahlten Kaufpreisen gegenüber dem Jahr 2009 um 162.655,51 € dar. Die durchschnittliche Wohnfläche lag gegenüber Vorjahr bei rund 78 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> weniger. Allerdings sank der **durchschnittliche Kaufpreis einschließlich Bodenanteil auf durchschnittlich 1.430 €/m<sup>2</sup>**.

Bei den Verkaufsfällen fällt auf, dass in Nordhausen nur 2, bzw. drei Verkaufsfälle statt gefunden haben. Dort wurden auch lediglich durchschnittliche Verkaufspreise von 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2009 und sogar nur 1.060 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2010 erzielt. Diese Preise drücken daher die Durchschnittszahlen für die gesamte Gemeinde.

Für den Zeitraum 2009 – 2010 liegen die durchschnittlichen Zahlen bei:

Kaufpreis gesamt	Wohnfläche	Preis /m <sup>2</sup> Wohnfläche
125.000 €	82 m <sup>2</sup>	1.510 €/m <sup>2</sup>



### Sanierungsgebiete:

Im Berichtszeitraum gab es in Nordheim die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen des Landessanierungsprogramms „Ortskern II“ und „Ortskern III“ und „Ortskern Nordhausen“. Die Auswertung der Kaufvertragsfälle ergab keine gesteigerte Nachfrage nach Grundstücken im Sanierungsgebiet.

### Bauerwartungsland:

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um eine Fläche, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lässt. Diese Erwartung kann sich insbesondere durch eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

In den Jahren 2009 und 2010 lagen in der Kategorie Bauerwartungsland 7 für die Auswertung geeignete Kaufverträge vor. Nur 1 Verkaufsfälle bezog sich dabei auf Wohnbauland, 6 Verkaufsfälle bezogen sich auf gewerblich nutzbare Grundstücke. Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse auch in den Vorjahren können zu diesem Teilmarkt daher keine Aussagen getroffen werden.

### **Rohbauland:**

Bei Rohbauland handelt es sich um eine Fläche, die nach den §§ 20, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

In den Jahren 2009 und 2010 lagen in der Kategorie Rohbauland keine für die Auswertung geeigneten Kaufverträge vor.

### **Grünland und Wald:**

Für Grünland gingen 2009 und 2010 lediglich 2 Kaufverträge bei der Gemeinde Nordheim ein. Die Verkaufszahlen entsprechen den Werten der Vorjahre.

Für Wald ging kein Kaufvertrag bei der Gemeinde ein. Die Bodenrichtwert steht bei 0,10 € ohne Bewuchs.

### **Hausnahe Gärten**

Im Berichtszeitraum gingen 4 Kaufverträge für hausnahe Gärten ein. In Nordheim lag der Preis pro m<sup>2</sup> bei 19 € in Nordhausen bei 15 € pro m<sup>2</sup>.

### **Gartenhausgebiete**

Für bebauungsplanmäßig ausgewiesene Gartenhausgebiete lagen keine relevanten Vertragsfälle vor. Der Bodenrichtwert von 12,50 € wird beibehalten. Für noch nicht rechtskräftige Gartenhausgebiete gilt ein Wert von 5,00 €.

### **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:**

Bei der Beurteilung der Bodenpreise land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke wurden die typischen Parameter der Bodenschätzung und die daraus abgeleiteten Wertzahlen, aber auch Lage, Größe und Zuschnitt berücksichtigt.

Besonderes (sogenanntes „begünstigtes“) Agrarland:

Von ganz entscheidender Bedeutung ist die Ausweisung der vorhandenen Nutzung und die dadurch vorgegebene Nutzungsmöglichkeit. Hierbei ist feststellbar, dass eine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung den Kaufpreis maßgeblich beeinflusst. Als mögliche Nutzungserwartung sind hier der Trassenbereich der künftigen Ortsumfahrung, aber auch Flächen für Natur- und Landschaftsschutz zu sehen, die bei der Realisierung von Baugebieterschließungen als Ausgleichsflächen benötigt werden. Aus den vorliegenden Vertragsfällen ist über Jahre hinweg klar ableitbar, dass in Gebieten, in denen die Flächennutzungsplanausweisung z.B. Straßentrassen vorsehen, Verkaufsfälle einen nahezu doppelten Ackerpreis ausweisen. Gleiches gilt für Flächen, die als Ausgleichsflächen für entstehende Baugebiete benötigt werden und so

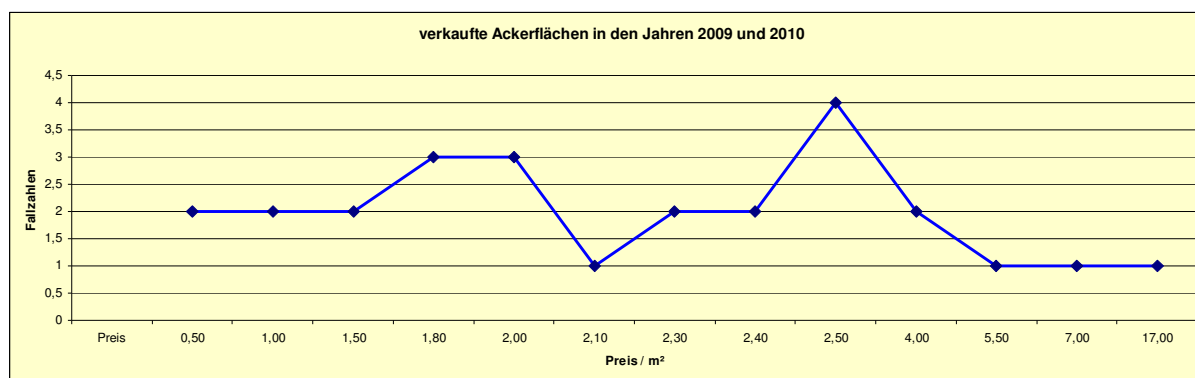
automatisch für einen Preisdruck sorgen. Auch hier ist feststellbar, dass solche Flächen für nahezu den doppelten Ackerpreis gehandelt werden.

Bei der Auswertung der Verkaufsfälle zeigt sich, dass die Kennwerte „Acker- und Bodenzahl“ weniger Einfluss auf den Kaufpreis hatten, als die reine Größe des Vertragsgegenstandes. Im Vergleich der auszuwertenden Grundstücke zeigt sich eindeutig, dass bei größeren Grundstücken auch bei niedrigeren Acker- und Bodenzahlen ein höherer Preis gezahlt wurde. Die Möglichkeit, auf einer großen zusammenhängenden Fläche wirtschaftlicher Arbeiten zu können, als auf einer Vielzahl verstreut liegender kleinerer Flächen, ist als höherwertiges Entscheidungskriterium zu sehen.

Bei der Auswertung der Kaufverträge der Jahre 2009 und 2010 haben sich folgende Richtsätze/m<sup>2</sup> als marktkonform erwiesen:

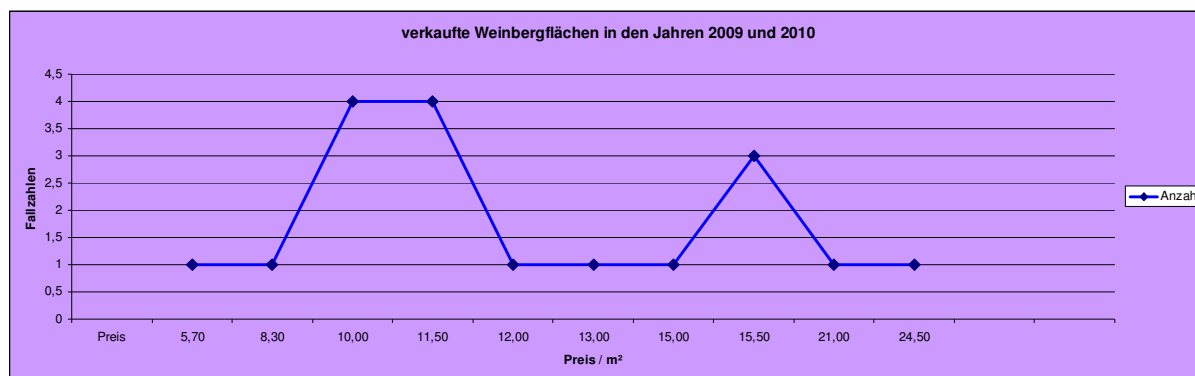
Ackerland:	2,20 €
Grünland:	1,00 €
Wald:	0,10 €

Eine weitere Differenzierung der Ergebnisse (z.B. auf Gewanne bezogen) ist im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Nordheim aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich. Die Gemarkung Nordheim verfügt über mehr als 100 Gewanne. Die dem Gutachterausschuss in den Jahren 2009 und 2010 übersandten Vertragsfälle bezogen sich aber lediglich auf 20 Gewanne.



## Weinberge:

Insgesamt gingen in den Jahren 2009 und 2010 27 Kaufverträge ein. Dabei wurde eine Fläche von 33.786 m<sup>2</sup> und Kaufpreise in Höhe von 419.857,07 € umgesetzt. Die durchschnittliche Größe für einen Weinberg lag bei 1.271 m<sup>2</sup> und der Durchschnittspreis bei 12,80 €. Dies stellt eine leichte Erhöhung gegenüber den Zahlen des letzten Marktberichtes dar. Im Jahr 2008 lagen die Durchschnittspreise bei lediglich 12 €/m<sup>2</sup>.



## Landwirtschaftliche Hofstellen:

Mangels aussagekräftiger Fallzahlen konnten für landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich keine neuen Erkenntnisse abgeleitet werden.

## Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden bezogen auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. Sie beziehen sich auf Grundstücke, die vom Zuschnitt und der baulichen Nutzung her gebietstypisch sind. Davon abweichende Grundstücke haben nur einen mittelbaren Bezug zu dem lagetypischen Bodenrichtwert und bedürfen einer besonderen gutachterlichen Betrachtung.

In seiner Sitzung am 15.03.2011 hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zum 31.12.2010 ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte sind für die einzelnen Lagen in einer Karte ausgewiesen.

Die Bodenrichtwertkarte liegt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Bauamt der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 24, 74226 Nordheim ständig aus und kann von jedermann eingesehen werden.

## Bodenpreisindexreihen:

Die jährliche Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbaugrundstücke ist in der Grafik auf Seite 10 dargestellt. Eine Entwicklung der Baulandpreise für gewerblich nutzbare Grundstücke ist aufgrund fehlender Vergleichszahlen nicht darstellbar.

### **Marktanpassungsfaktoren:**

Die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren im Bereich von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken setzt eine breite Bandbreite von geeigneten Verkaufsfällen voraus, aus denen dann ein Zusammenhang zwischen Sachwert und dem tatsächlichen Kaufpreis ermittelt werden kann.

Bei insgesamt 25 Verkaufsfällen im Jahr 2009 und 24 Verkaufsfällen im Jahr 2010 kann, nach Ausschluss der für eine Auswertung nicht geeigneten Verkaufsfälle, keine erforderliche Bandbreite abgeleitet werden, um hieraus verlässliche Anpassungsfaktoren ableiten zu können.

### **Liegenschaftszinssätze:**

Für die nachstehenden Liegenschaftszinssätze gilt ebenfalls, dass aufgrund zu geringer Fallzahlen diese nicht aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden können. Der Gutachterausschuss stützt sich daher auf Erfahrungswerte erstellter Gutachten und auf Erfahrungswerte der Gutachterausschüsse benachbarter Gemeinden.

Diese Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der im Einzelfall unter überwiegend wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde zulegenden Restnutzungsdauern. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art ergeben.

Von folgenden Liegenschaftszinssätzen ist auszugehen:

Mietwohnobjekte	4,0 %
Mietwohnobjekte mit Gewerbeteil:	6,5 %
Geschäfts- und Bürogebäude:	7,0 %
Gewerbegrundstücke:	7,0 %
Wohnungseigentum:	3,5 %
Ein- und Zweifamilienhäuser:	3,5 %

Aufgestellt:  
Nordheim, im März 2010

*Der Gutachterausschuss der Gemeinde Nordheim*

Der Gutachterausschuss