

# Immobilien- marktbericht Pforzheim 2023

Immobilienmarkt 2023  
mit Daten für die Wertermittlung

- kostenfreie Ausgabe ohne Daten für die Wertermittlung -





Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 6) sind in dieser kostenfreien Ausgabe nicht enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)



# Immobilienmarktbericht Pforzheim 2023

Jahresbericht über den Grundstücks-/Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim

Veröffentlicht am 11. Juni 2024

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim

Anschrift: Stadt Pforzheim  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6  
75175 Pforzheim

Kundenservice: Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, Immobilienmarktbericht Pforzheim, Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum, Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Telefon 07231 39-2867  
Telefax 07231 39-44214  
E-Mail [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Öffnungszeiten Technisches Rathaus, Zimmer 4.14 bis 4.17:  
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 8 bis 12 Uhr  
und Donnerstag 14 bis 18 Uhr

Internet: [www.pforzheim.de/gutachterausschuss](http://www.pforzheim.de/gutachterausschuss)

Gebühr: Immobilienmarktbericht als gedruckte Broschüre 45 €  
Immobilienmarktbericht als PDF-Datei 35 €

Bilder: Titelseite © Stadt Pforzheim

Copyright Stadt Pforzheim  
Alle Rechte vorbehalten.

# Inhalt

1.	Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt	6
1.1	Berichtsjahr 2023	6
1.2	Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2023	7
2.	Pforzheim und die Region	9
3.	Gutachterausschuss	13
3.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	13
3.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	14
3.3	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	16
4.	Umsätze im Überblick	17
4.1	Anzahl der Kauffälle	17
4.2	Geldumsatz	19
4.3	Flächenumsatz	20
4.4	Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen	21
5.	Preise und Umsätze der Grundstücksteilmärkte	23
5.1	Unbebaute Grundstücke	24
5.1.1	Umsätze unbebauter Grundstücke	24
5.1.2	Umsätze Bauplätze	25
5.1.3	Wohnbauland	27
5.1.3.1	Bauplätze individueller Wohnungsbau	28
5.1.3.2	Bauplätze in Mischgebieten (Mehrfamilienhäuser, gem. Nutzung)	34
5.1.4	Gewerbliche Bauflächen	35
5.1.5	Handel, Büro, Verwaltung	35
5.1.6	Rohbauland	35
5.1.7	Bauerwartungsland	35
5.1.8	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
5.1.9	Gartengrundstücke	39
5.2	Bebaute Grundstücke	42
5.2.1	Anzahl und Wertumsätze bebauter Grundstücke	42
5.2.2	Marktteilnehmer bebauter Grundstücke	46
5.2.3	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke	46
5.2.4	Umsätze Wohnimmobilien	47
5.2.5	Umsätze Einfamilienhäuser	48
5.2.6	Kaufpreise und Gebäudefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand	49
5.2.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	51
5.2.6.2	Doppelhaushälften	52
5.2.6.3	Reihenendhäuser	53
5.2.6.4	Reihenmittelhäuser	54
5.2.6.5	Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	55
5.2.6.6	Entwicklung der Gebäudefaktoren 2013 bis 2023	56
5.2.7	Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser	57
5.2.8	Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	58
5.3	Wohnungs- und Teileigentum	59
5.3.1	Anzahl und Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum	60
5.3.2	Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen	62
5.3.3	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	63
5.3.3.1	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> von Neubauwohnungen	64
5.3.4	Weiterverkäufe Eigentumswohnungen	65
5.3.4.1	Wohnungspreise in €/m <sup>2</sup> (Vergleichsfaktoren)	66
5.3.4.2	Wohnungen bis 44 m <sup>2</sup>	67
5.3.4.3	Wohnungen 45 bis 69 m <sup>2</sup>	68
5.3.4.4	Wohnungen 70 bis 89 m <sup>2</sup>	69
5.3.4.5	Wohnungen 90 bis 119 m <sup>2</sup>	70
5.3.4.6	Wohnungen über 120 m <sup>2</sup>	71

5.3.4.7	Preisentwicklung	72
5.3.5	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	73
5.3.5.1	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> von Umwandlungen	73
5.3.6	Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen	74
5.3.7	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Eigentumswohnungen	75
5.3.8	Teileigentum: Preisübersicht gewerbliche Nutzungen	76
5.4	Garagen und Stellplätze	77
6.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	78
6.1	Bodenpreisindexreihen	78
6.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	78
6.1.2	Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen	80
6.2	Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen 1990-2023	81
6.2.1	Indexreihe Preise Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	81
6.2.2	Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen	82
6.2.3	Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen	83
6.2.4	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (mittlere und gute Wohnlagen)	84
6.2.5	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (einfache Wohnlagen)	85
6.2.6	Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen	86
6.3	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	87
6.3.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2024	88
6.3.2	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten	89
6.3.2.1	Eigentumswohnungen	89
6.3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	93
6.3.2.3	Dreifamilienhäuser	94
6.3.2.4	Mehrfamilienhäuser	95
6.3.2.5	Gemischt genutzte Gebäude	96
6.3.2.6	Gewerblich genutzte Gebäude	97
6.3.2.7	Geschäftsgebäude	98
6.3.2.8	Teileigentum	99
6.3.3	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	100
6.3.4	Entwicklung der Rohertragsfaktoren	100
6.3.5	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	101
6.4	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	102
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, DHH, REH, RMH	102
6.4.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	105
6.4.3	Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren	106
6.5	GFZ – Umrechnungskoeffizienten	109
6.6	Definition der Wohnlagen	109
6.7	Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte	110

# 1. Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt

## 1.1 Berichtsjahr 2023

Der Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim war im Berichtszeitraum des Jahres 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von folgenden Entwicklungen geprägt:

Zahl der Kauffälle (alle Teilmärkte)	↓↓	Rückgang der Kauffallzahlen (- 14 %)	S. 17
Geldumsatz (alle Teilmärkte)	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 22 %)	S. 19
<b>Baulandpreise:</b>			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	→	stagnierendes Preisniveau	S. 78
Mehrfamilienhausgrundstücke	→	stagnierendes Preisniveau	S. 80
Gewerbeflächen	→	stagnierendes Preisniveau	S. 80
<b>Bebaute Grundstücke:</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	↓	Rückgang der Zahl der Kauffälle (- 11 %)	S. 42
	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 21 %)	S. 43
	↓↓	Preisentwicklung (ca. - 17 %)	S. 49
Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Bestand:			
Freistehendes 1-/2-Familienhaus	↓↓	2023: 551.000 € (2022: 703.000 €)	S. 51
Doppelhaushälfte	↓↓	2023: 383.000 € (2022: 451.000 €)	S. 52
Reihenendhaus	↓↓	2023: 396.000 € (2022: 457.000 €)	S. 53
Reihenmittelhaus	↓↓	2023: 346.000 € (2022: 444.000 €)	S. 54
Mehrfamilienhäuser	↗	Anstieg der Zahl der Kauffälle (+ 7 %)	S. 42
	↗	Anstieg des Geldumsatzes (+ 78 %)	S. 43
	↘	Preisentwicklung fallend	S. 55
<b>Eigentumswohnungen (ETW):</b>			
	↓	Rückgang der Zahl der Kauffälle (- 12 %)	S. 60
	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 20 %)	S. 60
Neubauwohnungen	↓↓	Rückgang der Zahl der Kauffälle (- 14 %)	S. 60
	↗	Anstieg des Geldumsatzes (+ 16 %)	S. 60
	↗	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 120 m <sup>2</sup> Neubau ca. + 5 % 2023: rd. 608.000 € (2022: rd. 576.000 €)	S. 63
Gebrauchte ETW (Weiterverkauf)	↓↓	Rückgang der Zahl der Kauffälle (- 22 %)	S. 60
	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 34 %)	S. 60
	↓↓	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 70 m <sup>2</sup> Bestand ca. - 14 % 2023: rd. 177.000 € (2022: rd. 207.000 €)	S. 65 S. 81
Gärten	↗	Preisniveau leicht gestiegen (ca. + 5 %)	S. 39

Legende: → um ± 0 % ↗ um + 5 % ↘ um - 5 % ↗ um + 10 % ↓ um - 10 % ↗ >> + 10 % ↓ << - 10 %

## 1.2 Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2023

### **Rückläufige Transaktionszahlen im Jahr 2023 und fallende Immobilienpreise**

Der Gutachterausschuss informiert in seinem Immobilienmarktbericht über die Entwicklungen im Jahr 2023 im Zuständigkeitsbereich des Stadtkreises Pforzheim.

Die rückläufigen Entwicklungen am Immobilienmarkt setzten sich nach der Trendwende im Jahr 2022 auch im Berichtsjahr 2023 fort. Die Transaktionszahlen gingen um 14 Prozent zurück und markierten mit 981 registrierten Kauffällen erneut einen Tiefstand. Das Kaufpreisvolumen aller gehandelten Immobilien (unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Gebäude) sank um 21 Prozent auf 350 Millionen Euro und liegt damit in Höhe des Kaufpreisvolumens der Jahre 2015/2016.

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat mit 53 Prozent den größten Anteil an den Transaktionszahlen. Im Jahr 2023 ging die Zahl der Kauffälle um 12 Prozent auf 518 Wohnungen und das Kaufpreisvolumen um 20 Prozent auf 98 Millionen Euro zurück.

Die Preise von Eigentumswohnungen lagen im Jahr 2023 um 14 Prozent unter dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres. Bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.533 Euro/qm kostete eine 70 Quadratmeter große Bestandswohnung rund 177.000 Euro. Im Jahresverlauf 2023 war ein kontinuierlicher Preisrückgang von rund 10 Prozent zu verzeichnen. Somit ging das durchschnittliche Preisniveau zum Jahresende 2023 in etwa auf das Niveau von 2020 zurück.

Die Zahl der verkauften Neubauwohnungen verharrte mit lediglich 6 Kauffällen auf niedrigstem Niveau (Vorjahr 2022: 7 Kauffälle). Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche lag beim Erstverkauf von Neubauwohnungen bei 5.070 €/m<sup>2</sup> und damit um ca. 5 Prozent über dem Vorjahresdurchschnitt.

Der Markt von Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand war 2023 geprägt von weiterhin zurückhaltender Nachfrage bei vorhandenem Angebot. Die Transaktionszahlen gingen um 11 Prozent auf 170 Kauffälle zurück. Insbesondere bei sanierungsbedürftigen Objekten waren deutliche Preisabschläge festzustellen. Im Durchschnitt gingen die Preise um 17 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern war im Jahr 2023 in etwa auf das Niveau der Jahre 2020/2021 gefallen. Im Jahr 2023 betrug der Durchschnittspreis eines freistehenden Ein- bis Zweifamilienhauses 551.000 € (2022: 703.000 €), einer Doppelhaushälfte 383.000 € (2022: 451.000 €) und eines Reihenmittelhauses 346.000 € (2022: 444.000 €). Bei Mehrfamilienhäusern waren die Transaktionszahlen mit 48 Fällen im Jahr 2023 fast unverändert zum Vorjahr (45 Fälle). Die Preise von Mehrfamilienhäusern zeigten eine fallende Tendenz.

Die Bauplatzpreise für Wohnbebauung stagnierten weitgehend. Die Transaktionszahlen von Bauplätzen für individuelle Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern bewegten sich 2023 aufgrund des geringen Angebots weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Der Markt für Geschosswohnungsbau kam praktisch zum Erliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlungen in Pforzheim ist ein unabhängiges Sachverständigengremium. Die 22 Mitglieder kommen aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Der Immobilienmarktbericht informiert mit Umsatzzahlen und detaillierten Preisspiegeln über die Entwicklungen in Pforzheim. Er bietet allen Marktbeteiligten eine neutrale Orientierungs- und Entscheidungshilfe zur Einschätzung der Marktlage. Sachverständige und andere Immobilienmarktexperten erhalten die für Wertermittlungen erforderlichen Daten wie beispielsweise Ertragsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfakto-

ren. Datengrundlage sind tatsächlich bezahlte Kaufpreise. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses umfasst sämtliche notariell beurkundete Kaufverträge im Stadtkreis Pforzheim.

Die vollständige Ausgabe des Immobilienmarktberichts 2023 mit den Daten für die Wertermittlung kostet als PDF-Datei 35 Euro, als gedruckte Broschüre 45 Euro. Eine kostenfreie Ausgabe ist online abrufbar unter [www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht](http://www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht)

Auskünfte und Informationen:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Telefon: 07231 39-2867, Mo. bis Fr. 8 Uhr bis 12 Uhr und Do. 14 Uhr bis 18 Uhr

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## 2. Pforzheim und die Region

An der Nahtstelle zwischen Schwarzwald, Kraichgau und Stromberg gelegen, präsentiert sich Pforzheim in landschaftlich reizvoller Lage. Die Brückenfunktion zwischen der Technologieregion Karlsruhe und der Europäischen Metropolregion Stuttgart macht Pforzheim zu einem attraktiven Standort in Baden-Württemberg.

Die Region Nordschwarzwald mit ihrem Oberzentrum Pforzheim zählt insgesamt ca. 615.000 Einwohner. Der Region Nordschwarzwald gehören außer dem Stadtkreis Pforzheim die drei Landkreise Enzkreis, Calw und Freudenstadt an.

Als Oberzentrum stellt die Stadt Pforzheim das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Nordschwarzwald dar und übernimmt eine Fülle an zentralen Funktionen und Aufgaben, die weit über die Stadtgrenzen hinaus in die Region hineinwirken.

Als hochwertiger Lebensraum für rund 130.000 Menschen hat die „Goldstadt“ einiges zu bieten. Neben vielseitigen Freizeit- und Sporteinrichtungen verfügt Pforzheim über ein ausgeprägtes kulturelles Leben, eine Hochschule von internationalem Rang mit den drei Fakultäten Gestaltung, Technik, Wirtschaft und Recht, die Goldschmiedeschule, Schulen aller Ausrichtungen, zahlreiche Kinderbetreuungsangebote sowie moderne medizinische Versorgungseinrichtungen. Als Stadt der kurzen Wege bietet Pforzheim zudem gute Einkaufsmöglichkeiten.

Als Wirtschaftsstandort hat sich Pforzheim aus einer langen Tradition der Schmuck- und Uhrenindustrie heraus zu einem attraktiven Produktions- und Dienstleistungsstandort gewandelt. Pforzheim hat eine hohe Dichte an spitzentechnologischen Unternehmen und innovative und zukunftsgerichtete mittelständische Betriebe. Die Kernkompetenzen des hochwertigen Produktionsstandorts liegen in den Branchen Edelmetallverarbeitung/Metallurgie, Präzisionstechnik, wissens- und informationsorientierte Dienstleistungen, Drucktechnik und Großversandhandel. Es haben sich clusterähnliche Strukturen in den Bereichen Stanztechnik, Umformtechnik, Metallverarbeitung sowie Dental- und Medizintechnik herausgebildet. Die Zukunftsbranchen IT-Sektor und Design werden kontinuierlich ausgebaut.

Zu weiteren Themen wie geographische Angaben, Bevölkerung, Bau- und Wohnungswesen, Arbeitsmarkt, Wirtschaft, Verkehr, Tourismus u. a. sind Veröffentlichungen der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim im Internet abrufbar:

<https://www.pforzheim.de/buerger/buergerservice/zahlen-und-fakten.html>

Der Mietspiegel der Stadt Pforzheim wird von der Kommunalen Statistikstelle erstellt und veröffentlicht und kann kostenlos als PDF-Datei heruntergeladen werden:

<https://www.pforzheim.de/buerger/buergerservice/kommunale-statistikstelle/statistische-veroeffentlichungen/mietspiegel.html>

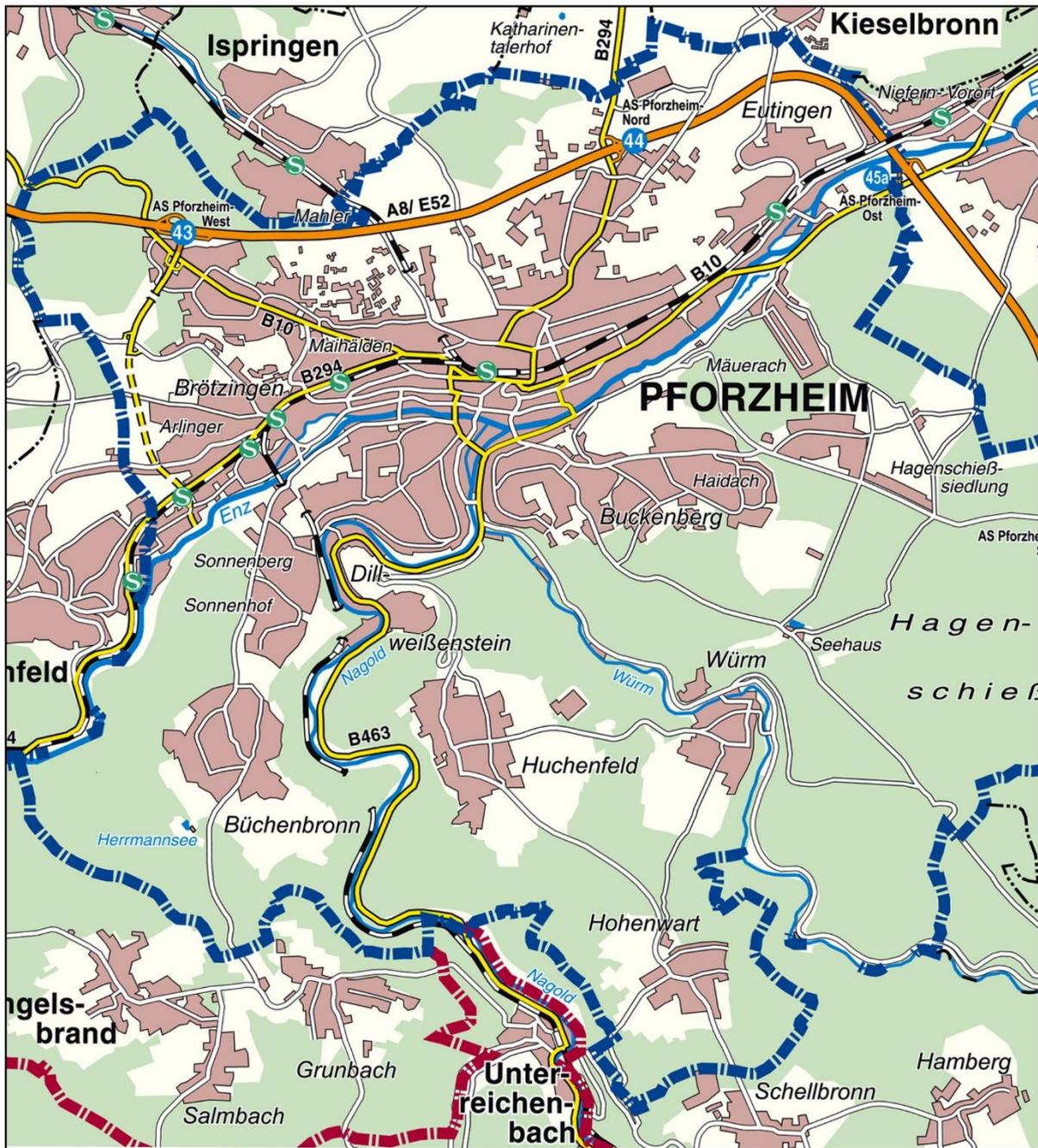
Kontakt:

Tel: 07231/39-2018, E-Mail: [statistik@pforzheim.de](mailto:statistik@pforzheim.de)

Zahlenspiegel Pforzheim	
Fläche Stadtkreis Pforzheim	98,03 km <sup>2</sup>
davon 51 % Waldfläche	
Höhe über NN	
Höchster Punkt	608,5 m
Niedrigster Punkt	235,0 m
Markanter Punkt, Neues Rathaus, nördlicher Eingang	257,2 m
Einwohnerzahl:	
Amtliche Einwohnerzahl, Statist. Landesamt, Stand 31.12.2022	127.849
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2023	130.508
Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung, 31.12.2023	31,7 %
Arbeitslosenquote 2023	
bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	6,1 %
Verkehrsanbindung:	
4 Autobahnanschlüsse zur A8	
3 Bundesstraßen: B10, B294, B463	
Hauptbahnhof Pforzheim mit Intercity-Halt	
Internationaler Flughafen Stuttgart erreichbar in	40 Autominuten
Internationaler Flughafen Baden Airpark erreichbar in	40 Autominuten
Binnenhafen Karlsruhe erreichbar in	30 Autominuten
Kaufkraft für den Einzelhandel, Stand 2023	
Kaufkraft für den Einzelhandel Index (D=100)	95,4
Einzelhandelsumsatz (Point-of-Sale-Umsatz), Stand 2023	7.648 € je Einwohner
POS-Umsatz Index (D=100)	121,6
Zentralitätskennziffer (D=100), Stand 2023	127,4
Bau- und Wohnungswesen	
Wohnraumbestand	
2022	
Gesamtzahl der Wohngebäude, Stand 31.12.2022 (Veränderung zu 2021)	18.811 (+90)
Gesamtzahl der Wohnungen, Stand 31.12.2022 (Veränderung zu 2021)	63.129 (+462)
davon mit:	
1 Wohnraum	2.387 (-4)
2 Wohnräumen	6.789 (+115)
3 Wohnräumen	17.191 (+101)
4 Wohnräumen	18.707 (+118)
5 Wohnräumen	9.105 (+65)
6 und mehr Wohnräumen	8.941 (+48)
Baufertigstellungen, Jahreswerte	
2022	
Wohngebäude	84
Nichtwohngebäude	12
Wohnungen insgesamt	335
Baugenehmigungen, Jahreswerte	
2022	
Wohngebäude	78
Nichtwohngebäude	22
Wohnungen insgesamt	271

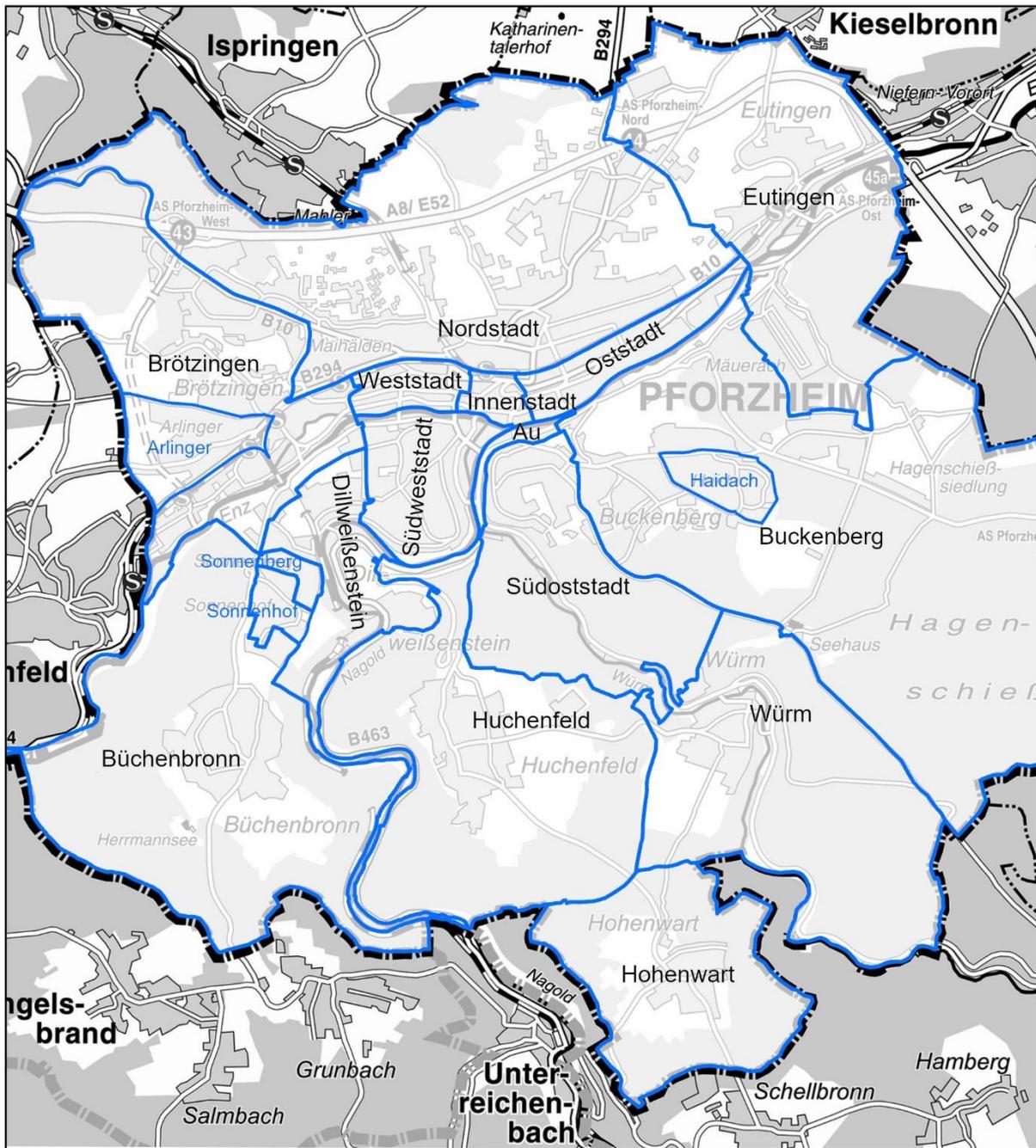
Quellen: Kommunale Statistikstelle Pforzheim, Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP), Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt,

## Übersichtsplan Pforzheim



■ Grenze Stadtkreis Pforzheim

## Stadtteile in Pforzheim



Abgrenzung der Stadtteile bzw. Stadtviertel

## 3. Gutachterausschuss

### 3.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind im Jahre 1960 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Heute bildet das Baugesetzbuch (BauGB) die gesetzliche Grundlage. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Sachverständigenngremium. Er ist in Baden-Württemberg bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss trägt zur Transparenz des Immobilienmarkts bei und stellt Grundlagen für die Wertermittlung zur Verfügung. Dies geschieht auch durch die jährliche Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts.

Der Gutachterausschuss in Pforzheim verfügt zur Erledigung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung sämtlicher Kaufverträge im Gebiet des Stadtkreises Pforzheim. Diese ihm vorbehaltene Kenntnis aller Immobilientransaktionen ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Verkaufsgeschehen am Grundstücksmarkt.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist „jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“.

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes und werden vertraulich behandelt.

## 3.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, dessen Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Pforzheim auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Die derzeitige Bestellungsperiode läuft vom 16.11.2021 bis 15.11.2025. Wiederholte Bestellung ist zulässig.

Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses befinden.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter sind nicht an Weisungen gebunden. Sie sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.

## Mitglieder des Gutachterausschusses in Pforzheim

### Vorsitzender:

**Joachim Stamm** Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:

**Harald Bohner** Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Stadtplaner, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Lothar Girrbach** Dipl.-Betriebswirt (FH); MRICS; Geschäftsführer

### Ehrenamtliche Gutachter:

**Karl-Heinz Boger** Dipl.-Ing., Architekt, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten

**Georg Fallert** Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken u. Gebäuden

**Martin Feuchtinger** Dipl.-Ing. (TH), Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Andrea Hawlitzky** Dipl.-Ing. (Architektur), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten

**Michael Hettmanczyk** Dipl.-Ing., Architekt

**Daniel Kovacic** Dipl.-Immobilienwirt (DIA), Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten, Immobiliengutachter DIAZert (F) für die Marktwert- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

**Ulrich Kumm** Immobilienfachwirt

**Veit-Christian Lutz** Dipl.-Sachverständiger (DIA), Dipl.-Immobilienwirt (VWA), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Götz L. Machtolf** Dipl.-Bankbetriebswirt

**Mirko Nikolaus** Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten (TAS), Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten

**Wulf Oppelt** Notar

**Gerold Salz** Sachverständiger für Immobilienbewertung

**Joachim Schaefer** Dipl.-Ökonom, Geschäftsführer

**Sylvia Wedewer** Dipl.-Immobilienwirtin (VWA), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten

**Carsten von Zepelin** Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten; Geschäftsführer

**Klaus Zoll** Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Master of Arts (M.A.) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten

### Vertreter des Finanzamts bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und weiteren Daten:

**Eveline Böhler** Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

**Birgit König** Sachgebietsleiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

**Ute Stober** Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

### 3.3 Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die Geschäftsstelle erledigt die laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses nach Weisung des Vorsitzenden. Sie ist beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Pforzheim eingerichtet.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, Vorbereitung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Verkehrswertgutachten und deren Ausfertigung
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Vorbereitung der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten
- Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Immobilienmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

#### Zahlen zur Geschäftsstelle im Berichtsjahr 2023

Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung:

Jahr		2023
Anzahl der Kauffälle		981
davon	unbebaut	133
	bebaut	279
	Wohnungs-/Teileigentum	569

- 26 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 18,4 Mio. €
- Wertermittlungen für Sozialämter, Jobcenter u. a. Behörden:  
26 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 6,1 Mio. €
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:  
10 Datenabgaben an Sachverständige oder andere Berechtigte
- Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 1
- Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Nachlass-, Betreuungs- u. a. Gerichte: 15
- Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 390

## 4. Umsätze im Überblick

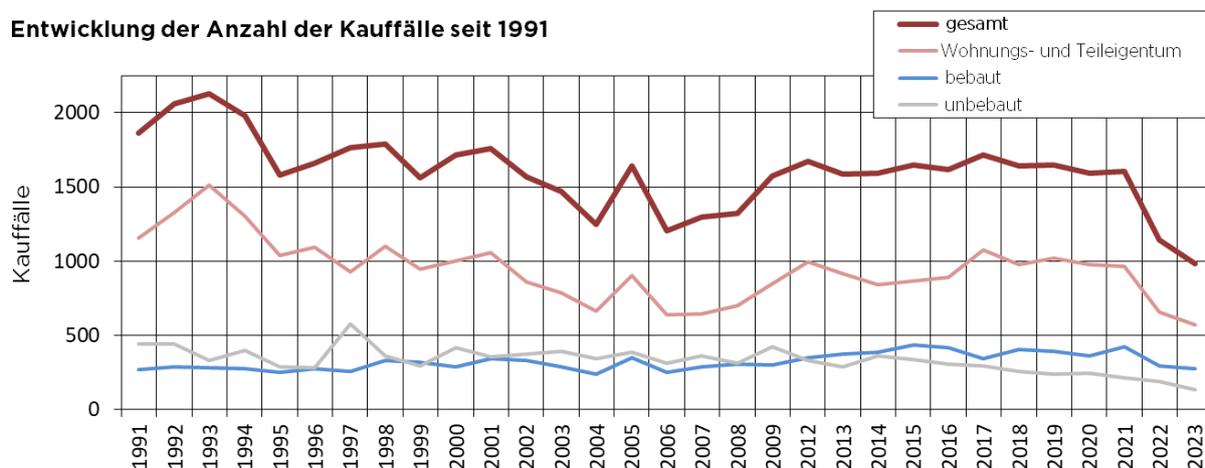
Die Marktentwicklung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum wird anhand der Darstellung der Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie der Geld- und Flächenumsätze aufgezeigt.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Transaktionen im Jahr 2023 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um - 14 %, nachdem bereits 2022 ein Rückgang von - 29 % zu verzeichnen war. Somit wurde im Jahr 2023 mit 981 Kauffällen nach dem starken Rückgang in 2022 erneut ein Tiefstand erreicht. Zuvor lagen die Transaktionszahlen bis 2021 im Zehn-Jahres-Durchschnitt bei rund 1.630 Kauffällen mit nur leichten Schwankungen.

Die Vertragszahlen von Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE) sind im Jahr 2023 um - 14 % gesunken. Auch für die bebauten Grundstücke war ein Rückgang der Vertragszahlen um - 5 % zu verzeichnen. Bei den unbebauten Grundstücken (einschließlich landwirtschaftlicher Grundstücke) war der Rückgang um - 30 % verhältnismäßig hoch.

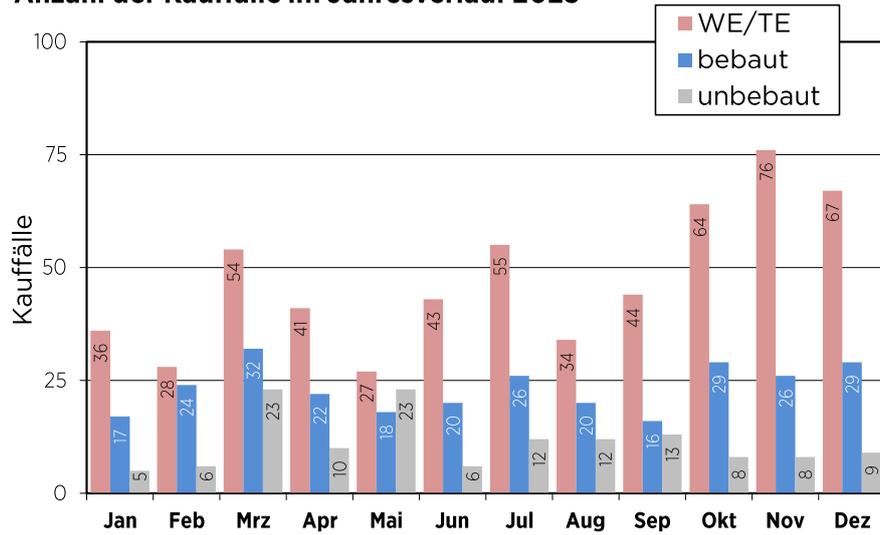
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 1991



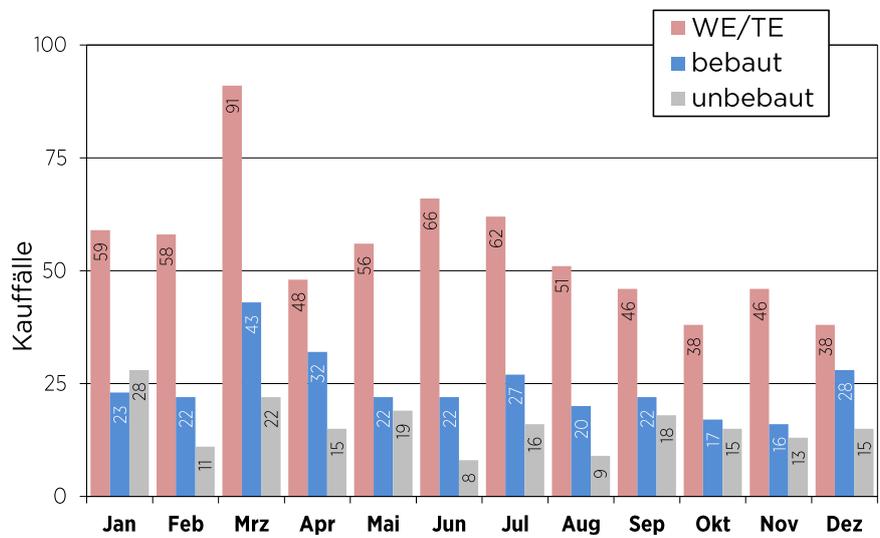
Anzahl der Kauffälle 2013 bis 2023

Jahrgang	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>gesamt</b>	1.586	1.594	1.645	1.616	1.716	1.640	1.648	1.592	1.606	1.142	981
Veränderung zum Vorjahr	+0,8%	+0,5%	+3,2%	-1,8%	+6,2%	-4,4%	+0,5%	-3,4%	+0,9%	-28,9%	-14,1%
<b>Wohnungs- u. Teileigentum</b>	918	841	867	892	1.078	977	1.021	980	967	659	569
Veränderung zum Vorjahr	+8,1%	-8,4%	+3,1%	+2,9%	+20,9%	-9,4%	+4,5%	-4,0%	-1,3%	-31,9%	-13,7%
<b>bebaut</b>	377	389	437	416	342	407	390	364	425	294	279
Veränderung zum Vorjahr	+24,4%	+3,2%	+12,3%	-4,8%	-17,8%	+19,0%	-4,2%	-6,7%	+16,8%	-30,8%	-5,1%
<b>unbebaut</b>	291	364	339	308	296	256	237	248	214	189	133
Veränderung zum Vorjahr	-31,0%	+25,1%	-6,9%	-9,1%	-3,9%	-13,5%	-7,4%	+4,6%	-13,7%	-11,7%	-29,6%

### Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2023

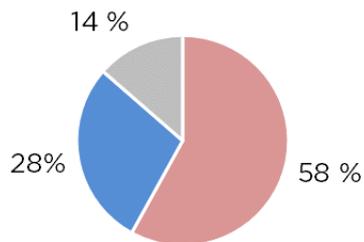


### Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2022



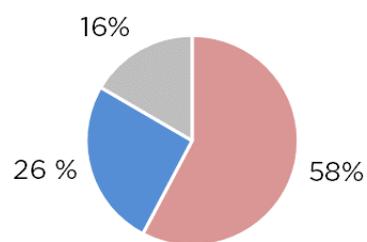
### Anteile der Teilmärkte 2023

Gesamtanzahl: 981



### Anteile der Teilmärkte 2022

Gesamtanzahl: 1.142

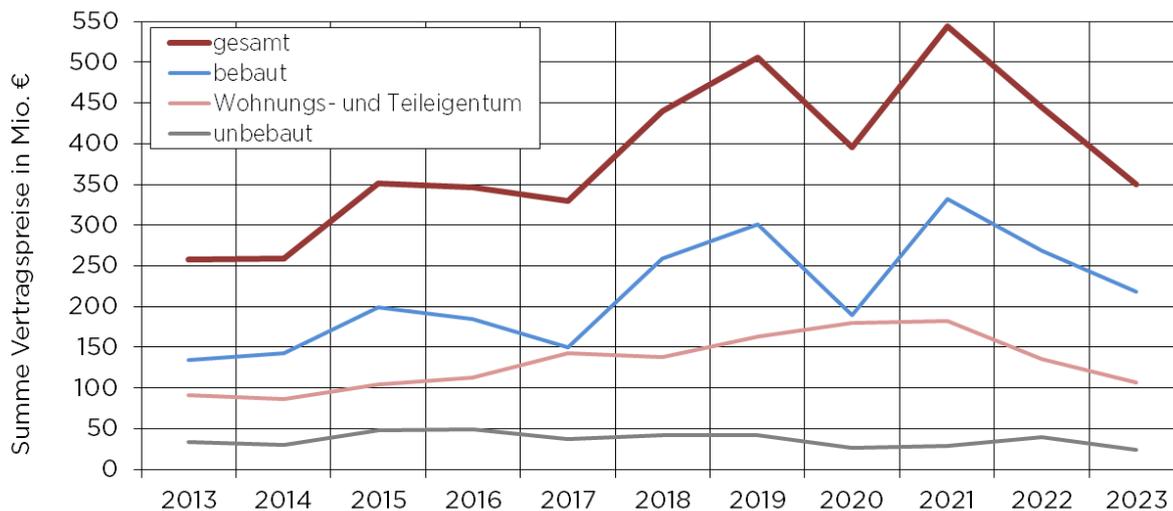


## 4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2023 sank die Jahressumme des Geldumsatzes auf insgesamt 349,7 Mio. € und lag damit um - 21 % unter dem Kaufpreisvolumen des Vorjahres.

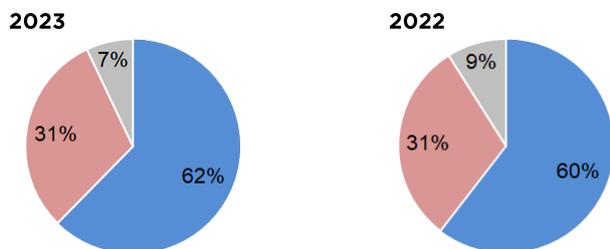
Die Geldumsätze von Wohnungs- und Teileigentum waren mit 107,1 Mio. € um - 21 % rückläufig, der Umsatz von bebauten Objekten reduzierte sich auf 218 Mio. € um - 19 % und die Umsätze für unbebaute Grundstücke nahmen um - 38 % auf 24,6 Mio. € ab.

### Entwicklung Geldumsatz in Millionen €

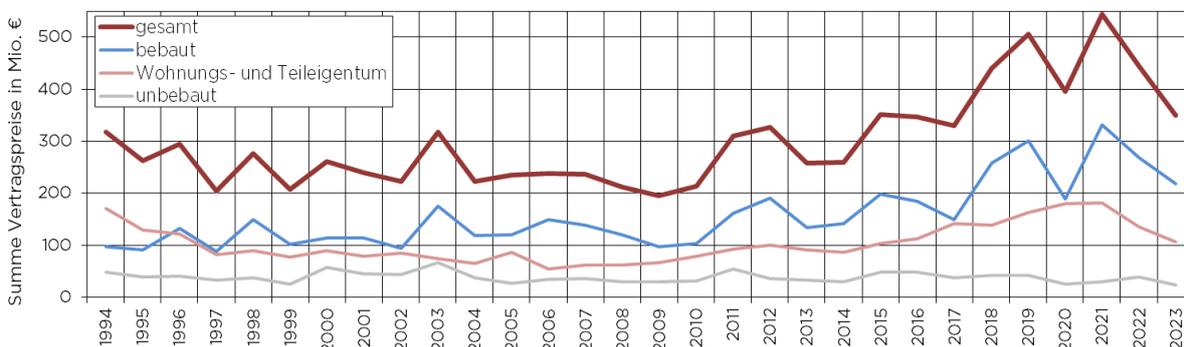


Umsatz in Mio. €	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
gesamt	258,4	259,3	351,2	346,7	329,7	439,7	505,9	395,3	543,8	444,2	349,7	- 21 %
bebaut	134,5	142,4	198,7	185,3	149,7	258,6	300,9	189,3	332,1	268,4	218,0	- 19 %
Wohnungs- und Teileigentum	90,8	86,6	103,9	112,4	142,3	138,3	162,8	179,7	182,1	136,1	107,1	- 21 %
unbebaut	33,2	30,3	48,6	49,0	37,8	42,7	42,2	26,4	29,6	39,7	24,6	- 38 %

### Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz



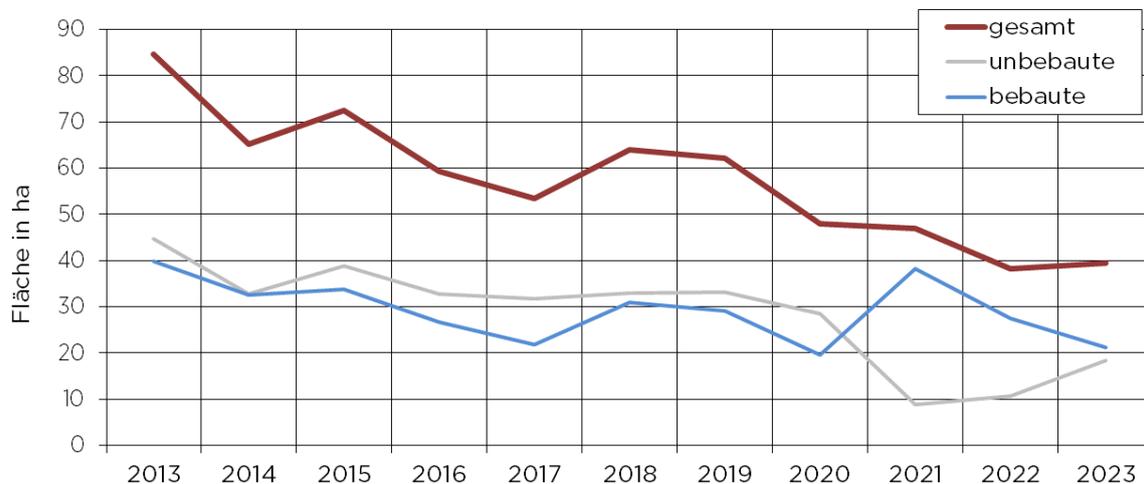
### Entwicklung Geldumsatz in Millionen € - lange Zeitreihe seit 1994



## 4.3 Flächenumsatz

Der gesamte Flächenumsatz (Grundstücksflächen unbebauter und bebauter Grundstücke, ohne Wohnungs-/Teileigentum) ist im Vergleich zum Vorjahr mit + 3 % und 39,5 ha relativ konstant geblieben. Die Fläche der bebauten Grundstücke sank um - 23 % auf 21,1 ha, bei den unbebauten Flächen war ein Anstieg von + 72 % auf 18,4 ha festzustellen.

### Entwicklung Flächenumsatz



Fläche in ha	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
gesamt	84,6	65,3	72,5	59,3	53,4	63,9	62,2	48,0	46,9	38,2	39,5	+ 3 %
unbebaute	44,8	32,7	38,8	32,7	31,7	33,0	33,1	28,5	8,7	10,7	18,4	+ 72 %
bebaute	39,8	32,6	33,7	26,6	21,7	30,8	29,1	19,6	38,2	27,5	21,1	- 23 %

#### 4.4 Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen

2023 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Wohnungs- und Teileigentum		bebaute Grundstücke		
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	83	12.983.615 €	9	6.616 m <sup>2</sup>	7.400.000 €
Innenstadt	5	4.347.000 €	5	5.538 m <sup>2</sup>	15.500.000 €
Weststadt	43	7.043.000 €	10	6.049 m <sup>2</sup>	9.886.000 €
Südweststadt	78	15.805.207 €	31	18.678 m <sup>2</sup>	28.909.385 €
Au	19	2.359.500 €	3	546 m <sup>2</sup>	1.615.000 €
Südoststadt	29	4.763.500 €	15	6.673 m <sup>2</sup>	7.696.500 €
Buckenberg (ohne Haidach)	26	3.517.000 €	19	13.371 m <sup>2</sup>	8.965.099 €
Haidach	52	9.668.000 €	7	3.271 m <sup>2</sup>	3.725.000 €
Nordstadt	115	20.324.110 €	43	48.763 m <sup>2</sup>	56.239.780 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	22	4.660.500 €	14	8.149 m <sup>2</sup>	10.471.000 €
Arlinger	2	380.000 €	11	4.896 m <sup>2</sup>	4.551.000 €
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	14	3.658.500 €	14	24.891 m <sup>2</sup>	6.455.000 €
Sonnenhof	10	2.239.000 €	12	4.300 m <sup>2</sup>	5.138.000 €
Würm	13	2.495.000 €	9	6.949 m <sup>2</sup>	5.427.000 €
Hohenwart	5	1.132.000 €	7	5.706 m <sup>2</sup>	3.100.000 €
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	16	3.907.000 €	23	18.137 m <sup>2</sup>	18.234.500 €
Huchenfeld	9	2.058.500 €	16	9.450 m <sup>2</sup>	7.013.000 €
Eutingen	28	5.782.705 €	27	16.010 m <sup>2</sup>	14.410.000 €

## Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen

2023	unbebaute Grundstücke					
	Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen			Bauplätze		
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl	Fläche	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	0	-	-	0	-	-
Innenstadt	0	-	-	0	-	-
Weststadt	0	-	-	1	3.051 m <sup>2</sup>	-
Südweststadt	0	-	-	0	-	-
Au	0	-	-	0	-	-
Südoststadt	0	-	-	4	5.311 m <sup>2</sup>	2.960.000 €
Buckenberg (ohne Haidach)	1	1.039 m <sup>2</sup>	-	1	312 m <sup>2</sup>	-
Haidach	0	-	-	0	-	-
Nordstadt	3	5.027 m <sup>2</sup>	15.323 €	11	18.412 m <sup>2</sup>	6.229.195 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	4	6.399 m <sup>2</sup>	24.041 €	2	7.510 m <sup>2</sup>	1.845.000 €
Arlinger	1	1.280 m <sup>2</sup>	-	0	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	3	1.515 m <sup>2</sup>	3.210 €	4	2.434 m <sup>2</sup>	868.760 €
Sonnenhof	0	-	-	0	-	-
Würm	5	4.844 m <sup>2</sup>	11.188 €	1	2.386 m <sup>2</sup>	-
Hohenwart	2	1.971 m <sup>2</sup>	4.928 €	1	475 m <sup>2</sup>	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	4	3.758 m <sup>2</sup>	11.664 €	2	1.251 m <sup>2</sup>	695.790 €
Huchenfeld	6	5.009 m <sup>2</sup>	153.925 €	0	-	-
Eutingen	10	15.061 m <sup>2</sup>	39.078 €	6	37.330 m <sup>2</sup>	5.733.142 €

Nicht aufgeführt sind Bauerwartungsland, Rohbauland und sonstige unbebaute Grundstücke (z. B. Gärten im Außenbereich, Zukauf o. ä.).

Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil wird der Geldumsatz nicht angegeben.

## 5. Preise und Umsätze der Grundstücksteilmärkte

Die Analyse des Grundstücksverkehrs wird von der Geschäftsstelle in folgenden Teilmärkten oder Grundstücksgruppen vorgenommen:

### **Unbebaute Grundstücke**

- Bauplätze
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Gartengrundstücke

### **Bebaute Grundstücke**

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt genutzte Immobilien  
(Wohnen gemischt mit Büro, Laden, Gaststätte, Gewerbe)
- Geschäftsgebäude (Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsgebäude, Handel u. ä.)
- Gewerbeimmobilien (Werkstätten, Produktion, Industriegebäude, Hallen, Lager u. ä.)

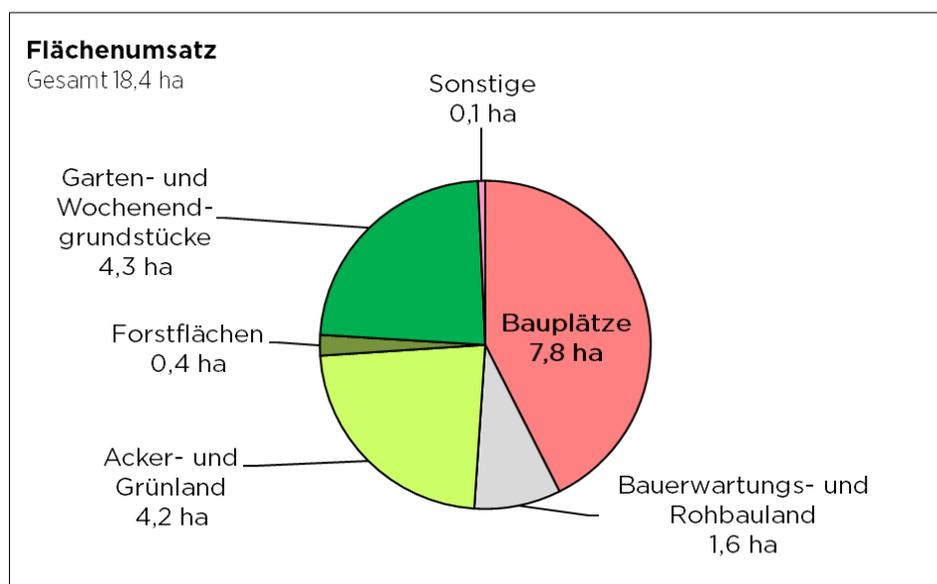
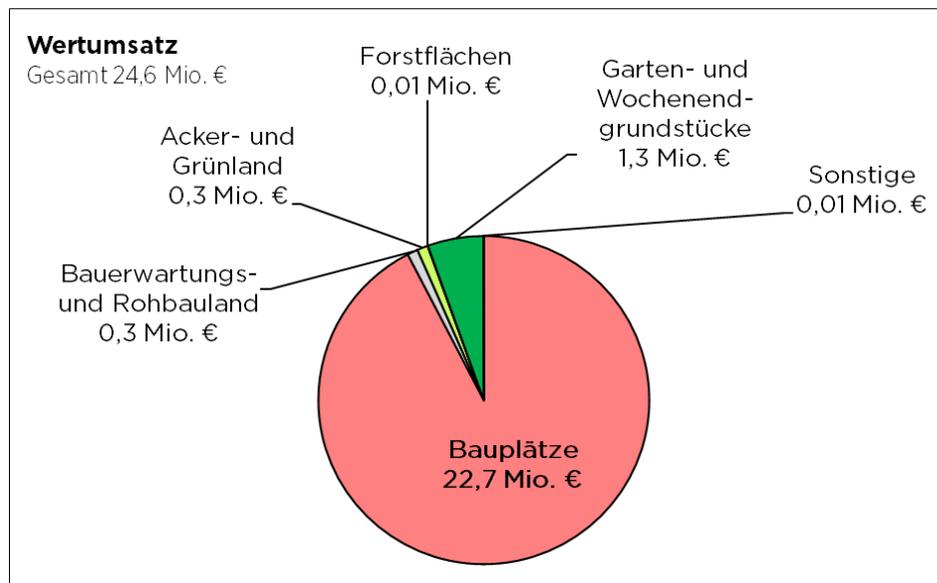
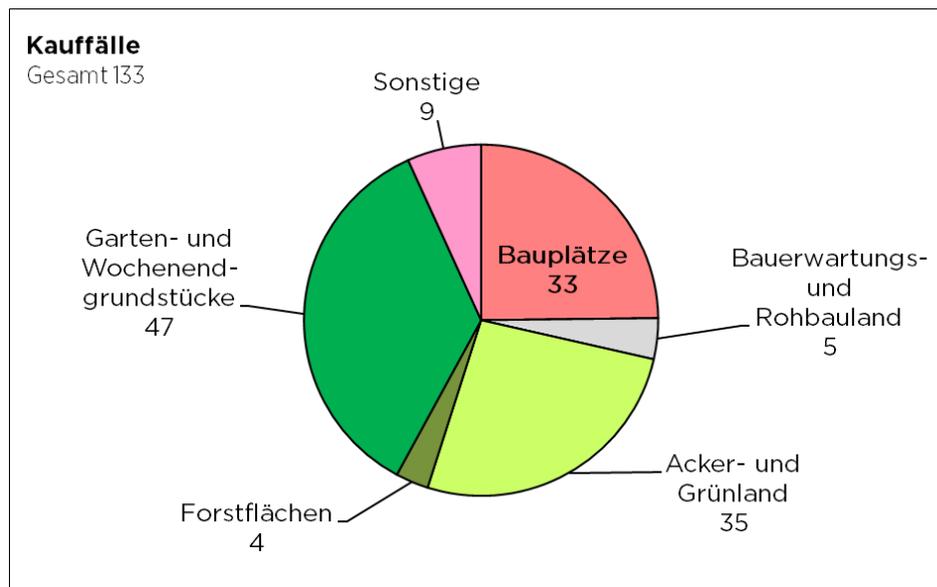
### **Wohnungseigentum**

- Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
- Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand
- Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bzw. auch Umbau und Sanierung von ehemaligen Gewerbeflächen zu Eigentumswohnungen.

### **Garagen und Stellplätze**

## 5.1 Unbebaute Grundstücke

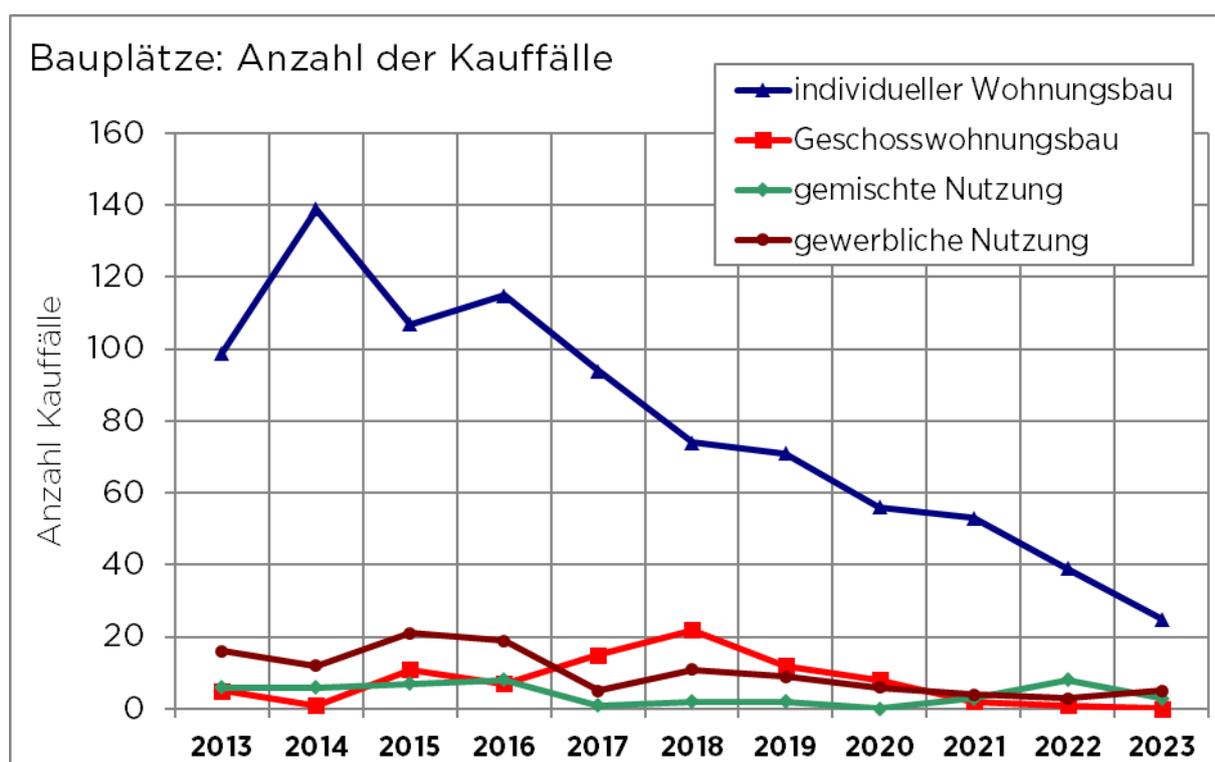
### 5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke

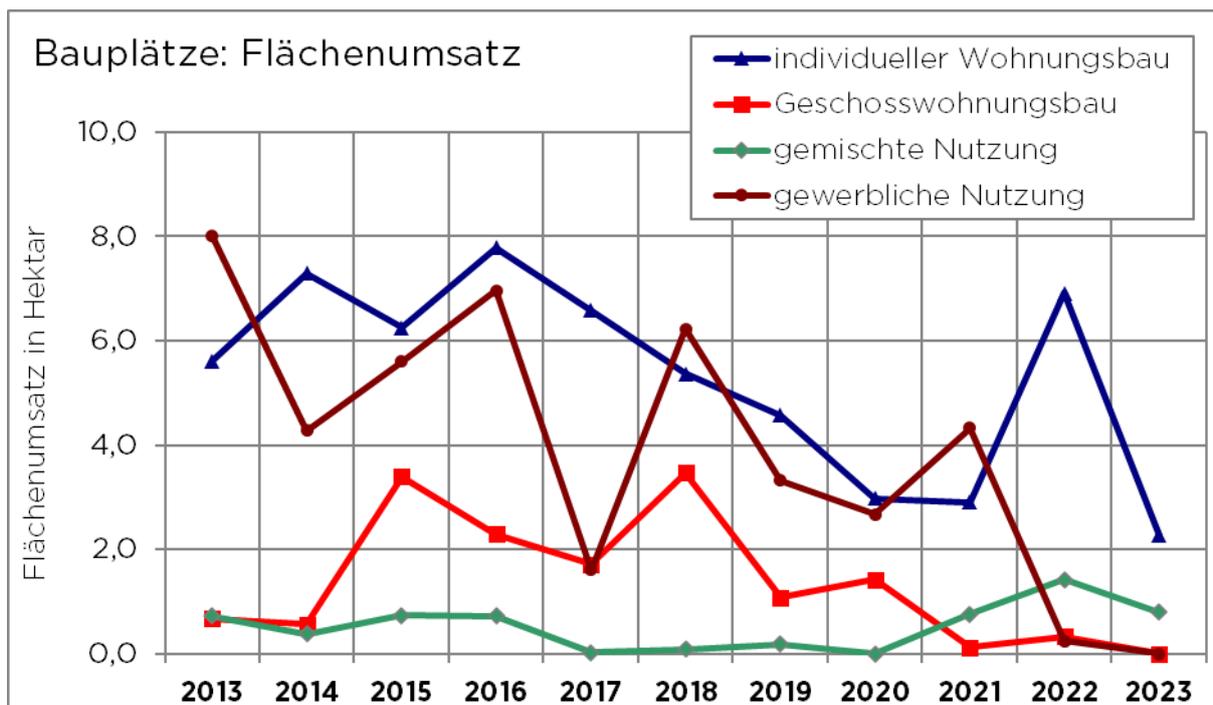
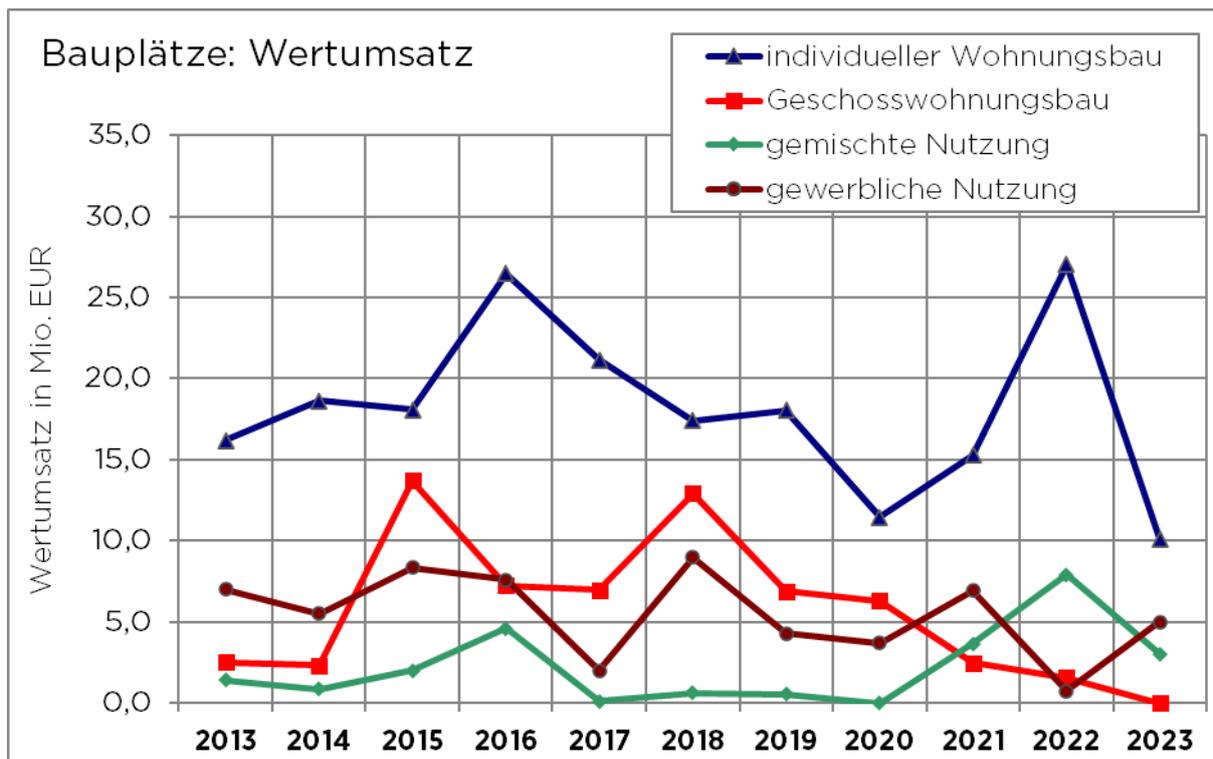


## 5.1.2 Umsätze Bauplätze

2023

Bauplätze für ...	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Wohnungsbau individuell	25	10,1	2,3
Geschosswohnungsbau	0	-	-
gemischte Nutzung	3	6,6	0,8
gewerbliche Nutzung	5	6,1	4,8
Sonstige	0	-	-
<b>Summe</b>	<b>33</b>	<b>22,7</b>	<b>7,8</b>





### 5.1.3 Wohnbauland

**Bauland** (Bauplätze) ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 5 Abs. 4 wie folgt definiert: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Im Folgenden werden durchschnittliche Bauplatzpreise (Kaufpreise unbebauter Grundstücke bzw. Abbruchobjekte, ohne Normierung) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt für:

- Bauplätze für **individuellen Wohnungsbau** in ein- und zweigeschossiger Bauweise in Wohngebieten im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) und in den Ortsteilen, d. h. die Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld und Würm,
- Bauplätze für **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhäuser) bzw.
- für **gemischte Nutzungen** (Wohnen und gewerbliche Nutzungen) in verdichteten Wohngebieten oder Mischgebieten im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile).

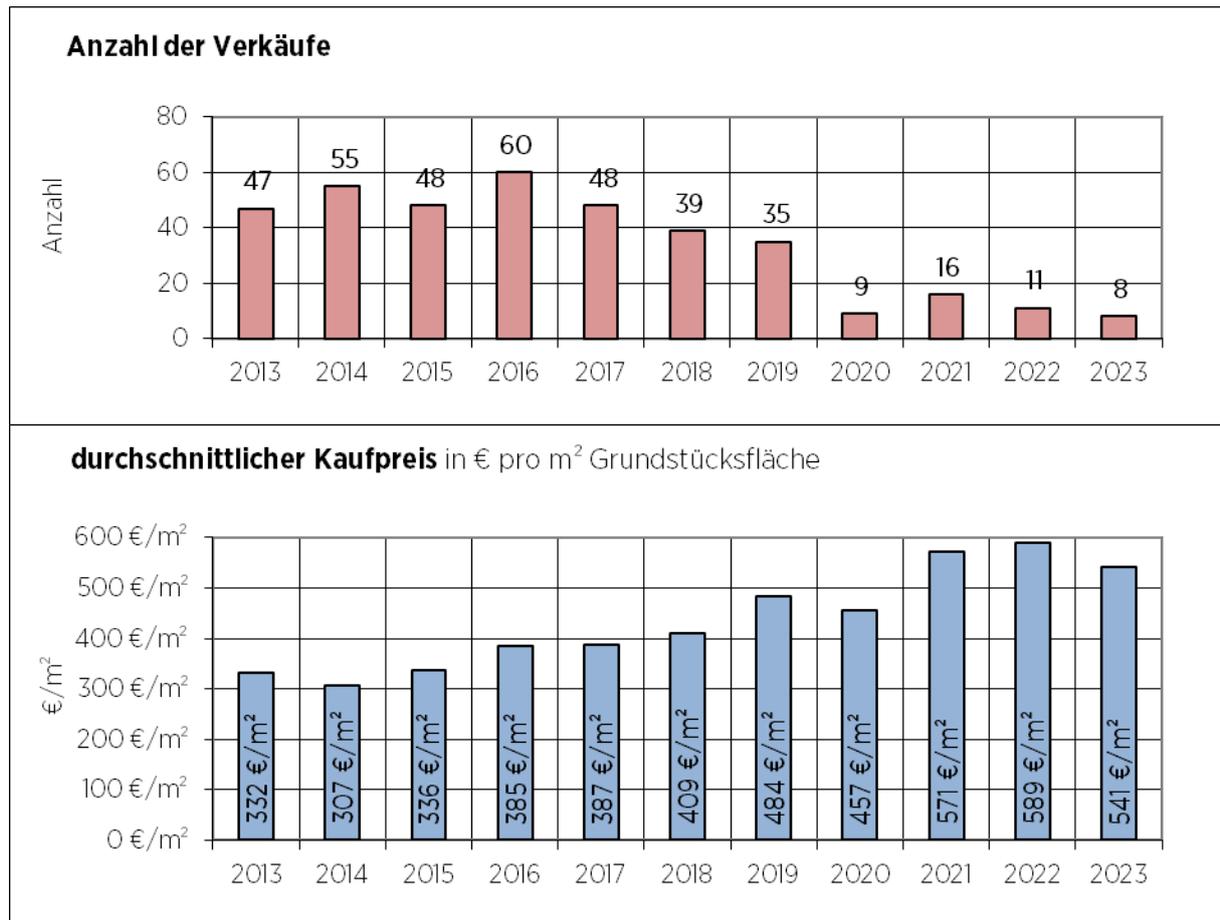
Bei den folgenden Angaben ist zu beachten, dass es sich um nicht-normierte durchschnittliche Werte eines Jahrgangs handelt, d. h. die zugrunde liegenden Kauffälle können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Daher geben die durchschnittlichen Kaufpreise keine Preisentwicklung wieder. Die Bodenpreisentwicklung wird in Bodenpreisindexreihen ab Seite 78 dargestellt.

Für die Wertermittlung eines bestimmten Grundstücks sind die Bodenrichtwerte heranzuziehen. Dabei sind Abweichungen der Grundstücksmerkmale eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen.

Die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 (siehe S. 110) sind in der Bodenrichtwertkarte im Internet veröffentlicht: [www.pforzheim.de/bodenrichtwerte](http://www.pforzheim.de/bodenrichtwerte)

### 5.1.3.1 Bauplätze individueller Wohnungsbau

#### Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)

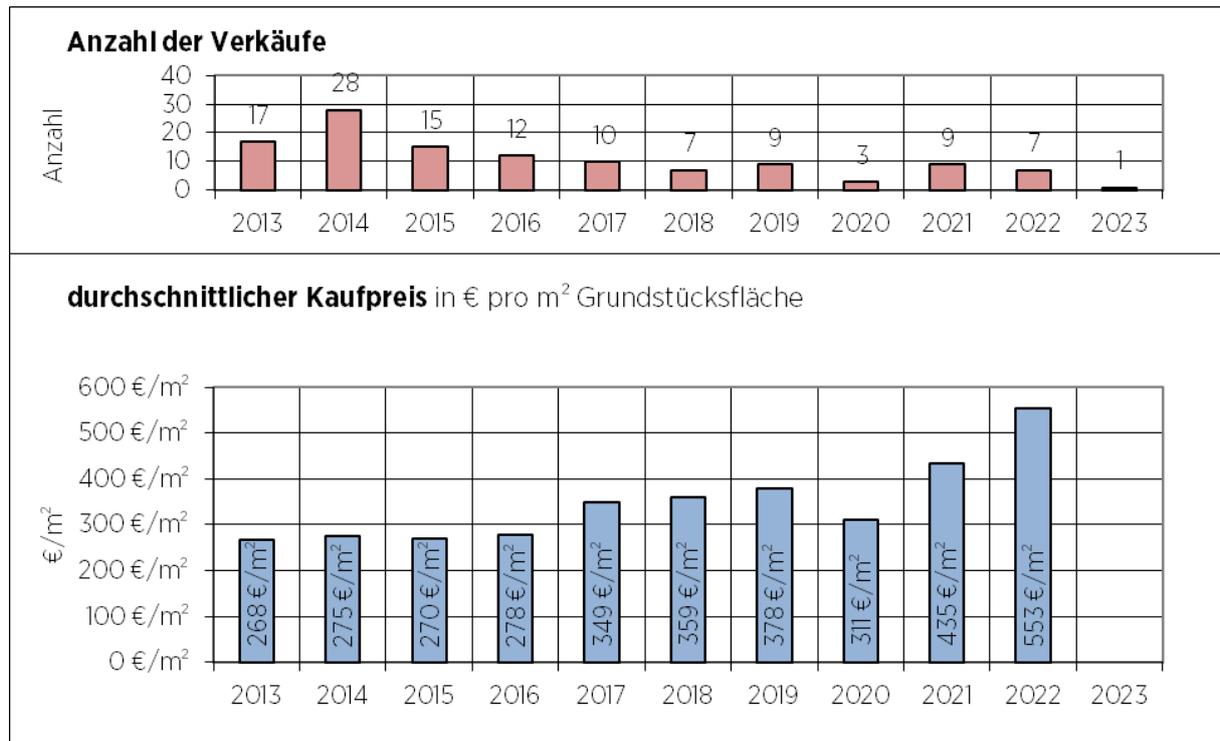


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2013	47	332 €/m <sup>2</sup>	633 m <sup>2</sup>	219.430
2014	55	307 €/m <sup>2</sup>	461 m <sup>2</sup>	147.495
2015	48	336 €/m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>	218.836
2016	60	385 €/m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>	254.726
2017	48	387 €/m <sup>2</sup>	682 m <sup>2</sup>	261.725
2018	39	409 €/m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup>	266.083
2019	35	484 €/m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	316.370
2020	9	457 €/m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	241.556
2021	16	571 €/m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>	474.500
2022	11	589 €/m <sup>2</sup>	998 m <sup>2</sup>	576.393
2023	8	541 €/m <sup>2</sup>	947 m <sup>2</sup>	461.370
2023		Bodenpreise von - bis 350 - 697 €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgrößen von - bis 366 - 2.988 m <sup>2</sup>	Bauplatzpreise von - bis 198.000 - 1.045.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

## Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise Büchenbronn

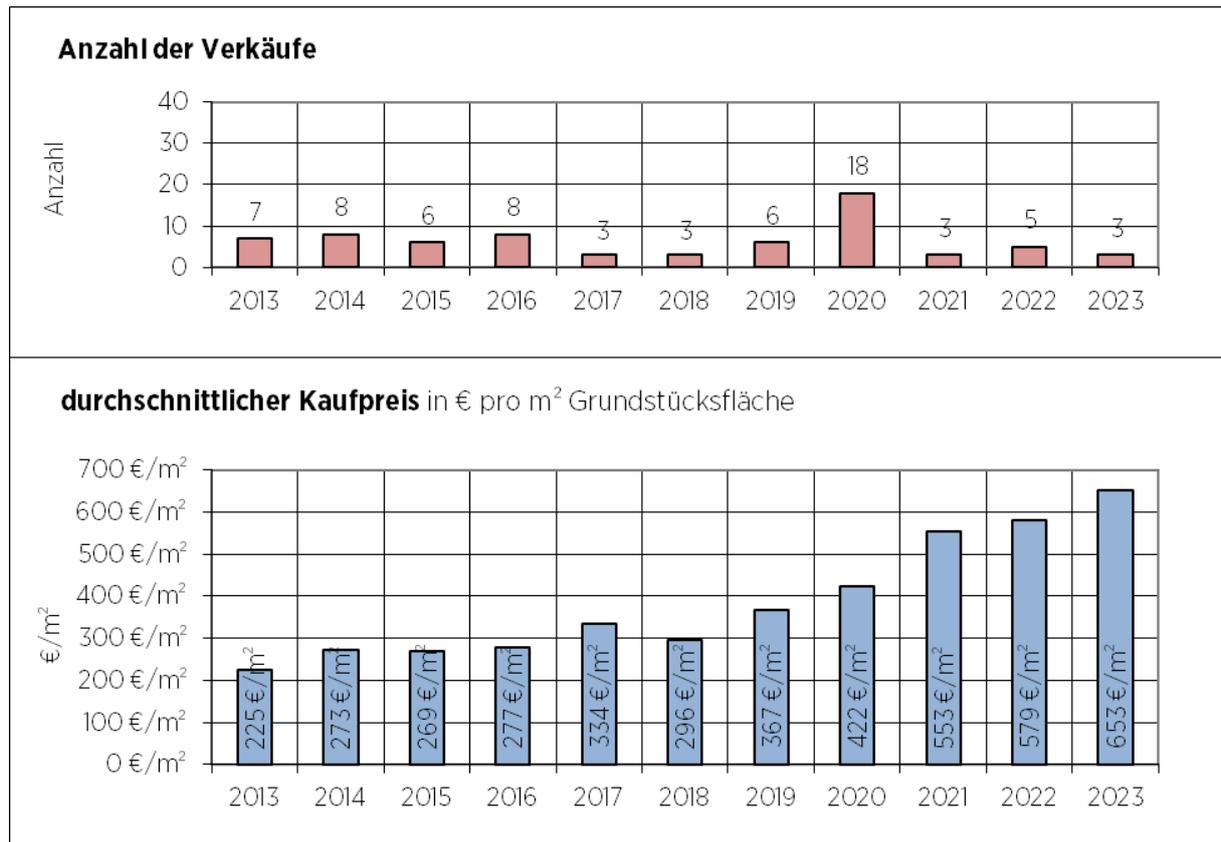


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2013	17	268 €/m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	140.098
2014	28	275 €/m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	167.103
2015	15	270 €/m <sup>2</sup>	519 m <sup>2</sup>	138.237
2016	12	278 €/m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	172.250
2017	10	349 €/m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	210.654
2018	7	359 €/m <sup>2</sup>	547 m <sup>2</sup>	193.493
2019	9	378 €/m <sup>2</sup>	603 m <sup>2</sup>	228.597
2020	3	311 €/m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup>	169.367
2021	9	435 €/m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	183.438
2022	7	553 €/m <sup>2</sup>	489 m <sup>2</sup>	277.113
2023	1	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

## Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise Eutingen

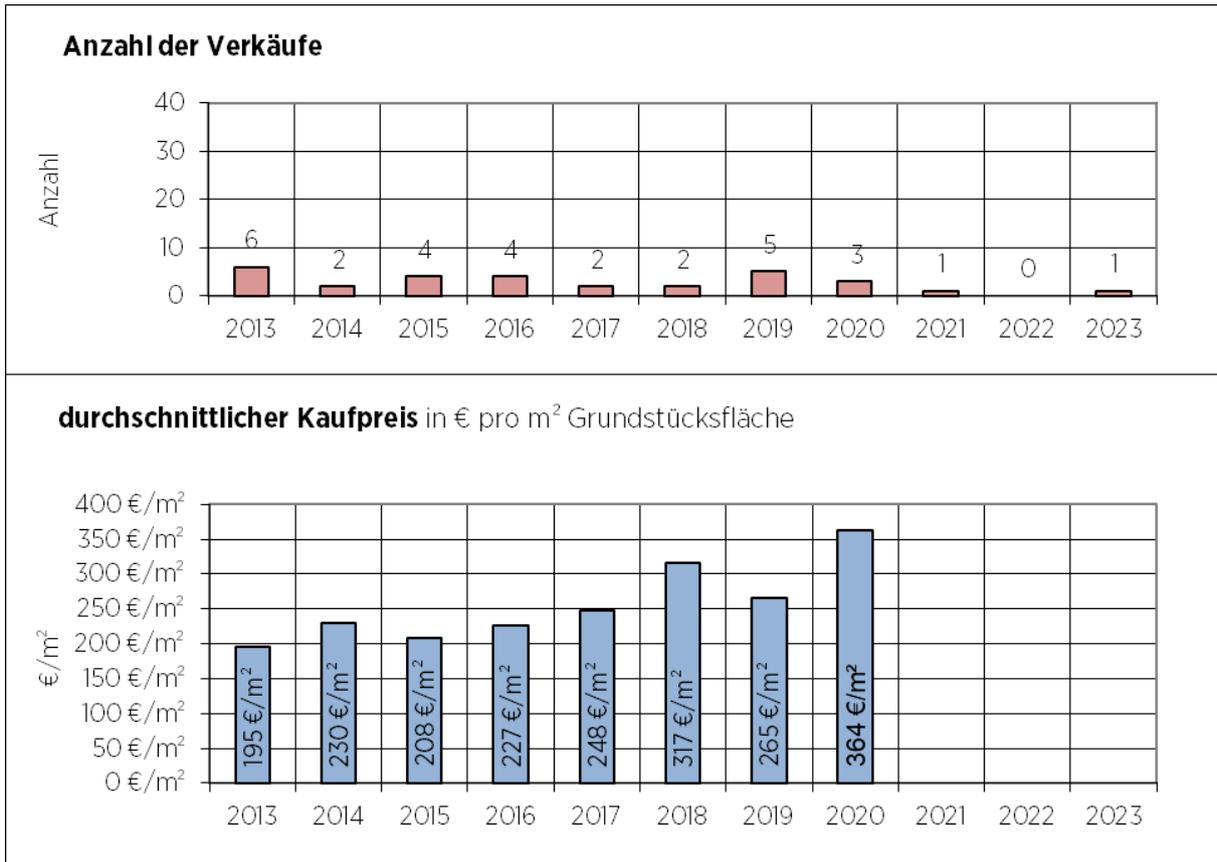


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2013	7	225 €/m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>	165.018
2014	8	273 €/m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	163.729
2015	6	269 €/m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>	148.447
2016	8	277 €/m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	185.896
2017	3	334 €/m <sup>2</sup>	877 m <sup>2</sup>	312.417
2018	3	296 €/m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>	116.667
2019	6	367 €/m <sup>2</sup>	663 m <sup>2</sup>	242.448
2020	18	422 €/m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	153.554
2021	3	553 €/m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>	390.283
2022	5	579 €/m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>	272.600
2023	3	653 €/m <sup>2</sup>	407 m <sup>2</sup>	240.017
2023		Bodenpreise von - bis 245 €/m <sup>2</sup> - 1.226 €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgrößen von - bis 257 m <sup>2</sup> - 699 m <sup>2</sup>	Bauplatzpreise von - bis 65.000 € - 340.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

## Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise Hohenwart

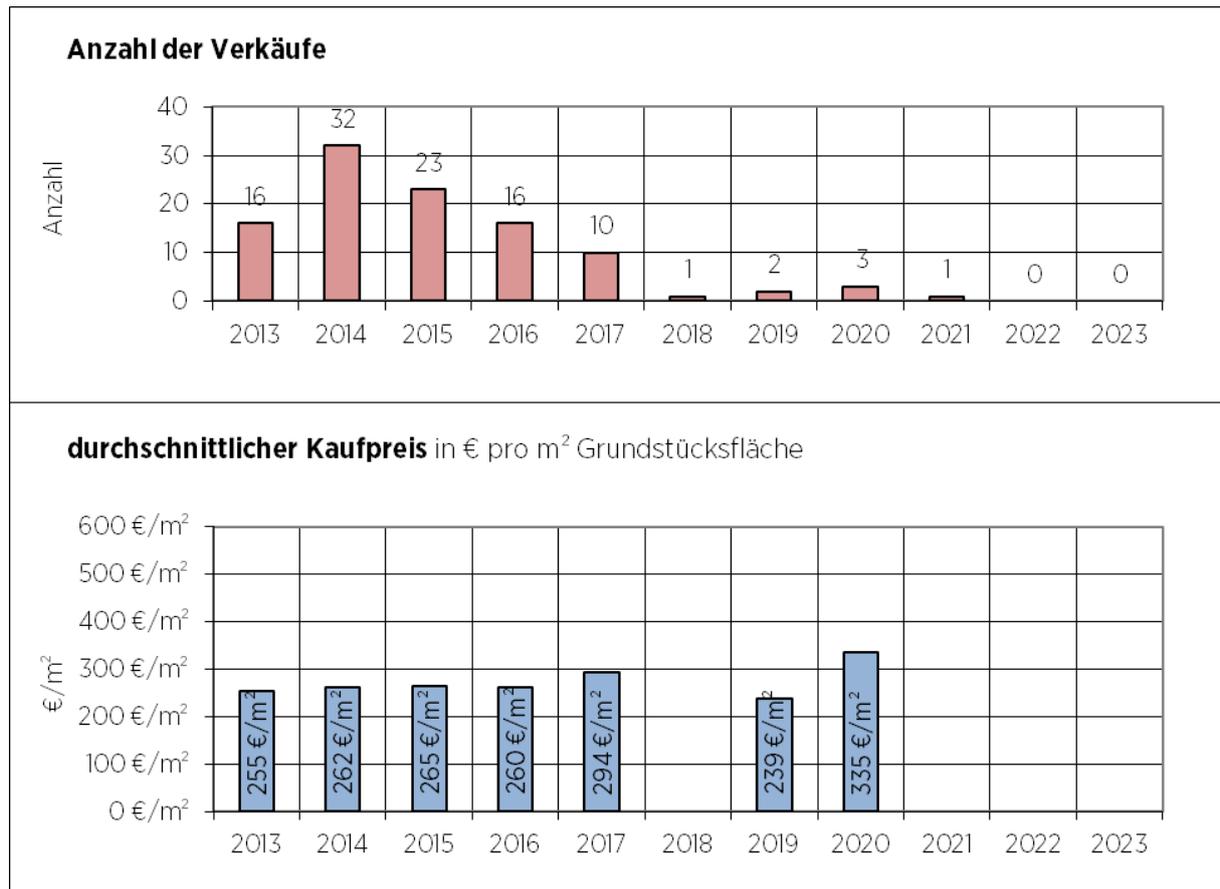


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2013	6	195 €/m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	107.334
2014	2	230 €/m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	122.130
2015	4	208 €/m <sup>2</sup>	621 m <sup>2</sup>	127.175
2016	4	227 €/m <sup>2</sup>	696 m <sup>2</sup>	158.252
2017	2	248 €/m <sup>2</sup>	552 m <sup>2</sup>	136.500
2018	2	317 €/m <sup>2</sup>	808 m <sup>2</sup>	252.500
2019	5	265 €/m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	129.450
2020	3	364 €/m <sup>2</sup>	629 m <sup>2</sup>	236.960
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--
2023	1	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

## Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise Huchenfeld

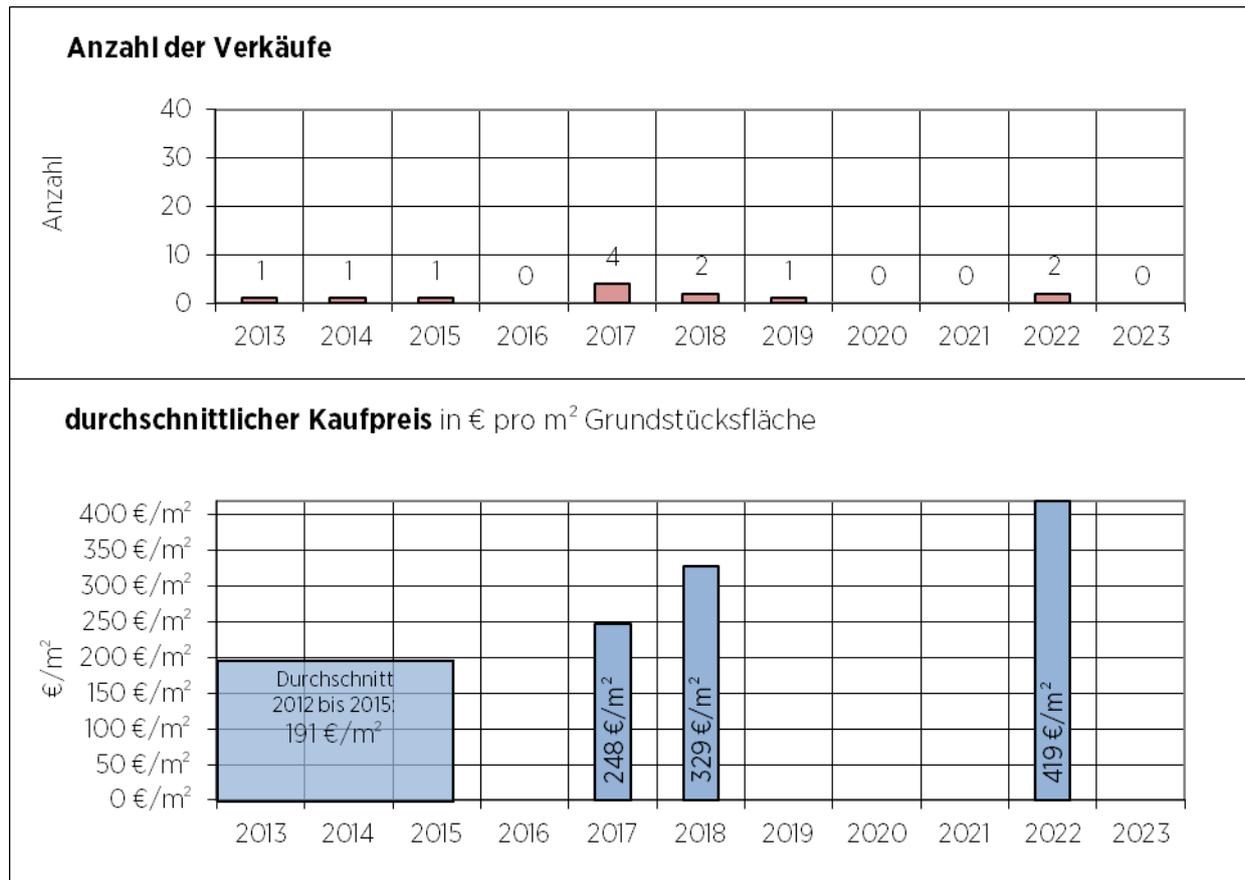


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2013	16	255 €/m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	113.779
2014	32	262 €/m <sup>2</sup>	514 m <sup>2</sup>	131.804
2015	23	265 €/m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>	121.604
2016	16	260 €/m <sup>2</sup>	464 m <sup>2</sup>	119.959
2017	10	294 €/m <sup>2</sup>	541 m <sup>2</sup>	157.967
2018	1	--	--	--
2019	2	239 €/m <sup>2</sup>	889 m <sup>2</sup>	228.095
2020	3	335 €/m <sup>2</sup>	893 m <sup>2</sup>	317.467
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--
2023	0	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

## Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise Würm



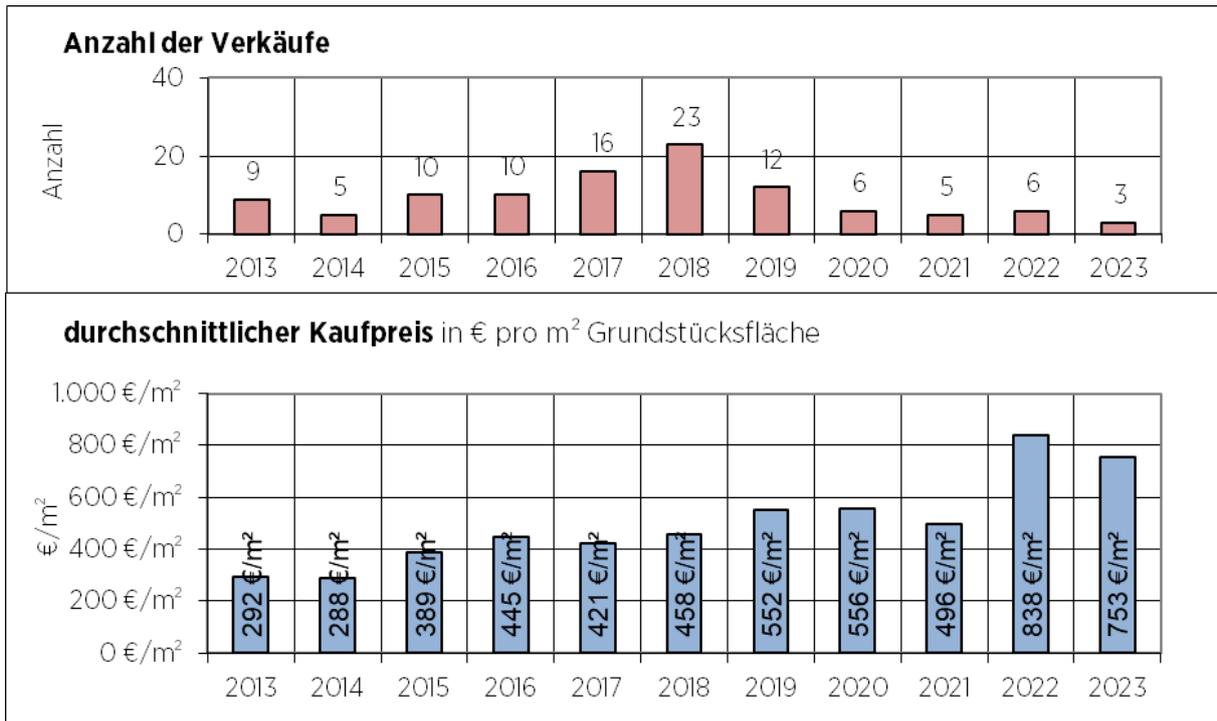
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	1	--	--	--
2015	1	--	--	--
2016	0	--	--	--
2017	4	248 €/m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	191.500
2018	2	329 €/m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	171.375
2019	1	--	--	--
2020	0	--	--	--
2021	0	--	--	--
2022	2	419 €/m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	206.950
2023	0	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

### 5.1.3.2 Bauplätze in Mischgebieten (Mehrfamilienhäuser, gem. Nutzung)

Bauplätze für Wohnbebauung oder gemischte Nutzungen in verdichteten Wohngebieten oder Mischgebieten im **Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet Pforzheim und Ortsteile)**:



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2013	9	292 €/m <sup>2</sup>	1.451 m <sup>2</sup>	416.519
2014	5	288 €/m <sup>2</sup>	1.603 m <sup>2</sup>	584.986
2015	10	389 €/m <sup>2</sup>	3.016 m <sup>2</sup>	1.380.409
2016	10	445 €/m <sup>2</sup>	2.878 m <sup>2</sup>	1.188.154
2017	16	421 €/m <sup>2</sup>	1.157 m <sup>2</sup>	493.152
2018	23	458 €/m <sup>2</sup>	1.534 m <sup>2</sup>	610.760
2019	12	552 €/m <sup>2</sup>	905 m <sup>2</sup>	603.079
2020	6	556 €/m <sup>2</sup>	1.870 m <sup>2</sup>	771.558
2021	5	496 €/m <sup>2</sup>	1.756 m <sup>2</sup>	826.371
2022	6	838 €/m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup>	938.442
2023	3	753 €/m <sup>2</sup>	2.659 m <sup>2</sup>	2.184.000
2023		<b>Bodenpreise von - bis 500 €/m<sup>2</sup> - 1.082 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstücksgrößen von - bis 504 m<sup>2</sup> - 4.421 m<sup>2</sup></b>	

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihe Seite 80

## 5.1.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt „klassischer“ gewerblicher Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden im Berichtsjahr 2023 fünf Kauffälle registriert, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) zuzuordnen sind. Es waren Bauplatzpreise zwischen 107 €/m<sup>2</sup> und 177 €/m<sup>2</sup> (beitrags- und abgabefrei) festzustellen.

## 5.1.5 Handel, Büro, Verwaltung

Im Berichtsjahr 2023 lagen ebenso wie in den Vorjahren 2021 und 2022 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke in Gewerbegebieten vor, von denen bekannt wäre, dass sie für Handelsnutzungen vorgesehen sind.

## 5.1.6 Rohbauland

In § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die Merkmale festgelegt, die für den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden (Grundstücksqualität) maßgebend sind. Für Rohbauland gibt der § 3 Abs. 3 der ImmoWertV folgende Definition: "Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind."

In der Regel werden diese Grundstücke in ein Baulandumlegungsverfahren einbezogen und erst mit Abschluss dieses Verfahrens baureif. Die Kaufpreise für Rohbauland hängen deshalb weitgehend davon ab, ob die Flurstücke bereits in ein Umlegungsverfahren einbezogen sind und wann mit dem Abschluss der Umlegung und mit der Bebauung gerechnet werden kann.

Im Berichtsjahr 2023 war kein Kauffall des Entwicklungszustands Rohbauland zu verzeichnen.

## 5.1.7 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland nach ImmoWertV § 3 Abs. 2:

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

Im Berichtsjahr 2023 wurden fünf Grundstücke des Entwicklungszustands Bauerwartungsland gehandelt. In der Gemarkung Pforzheim waren zwei Kauffälle und in der Gemarkung Würm drei Kauffälle zu verzeichnen.

## 5.1.8 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach ImmoWertV § 3 Abs. 1:

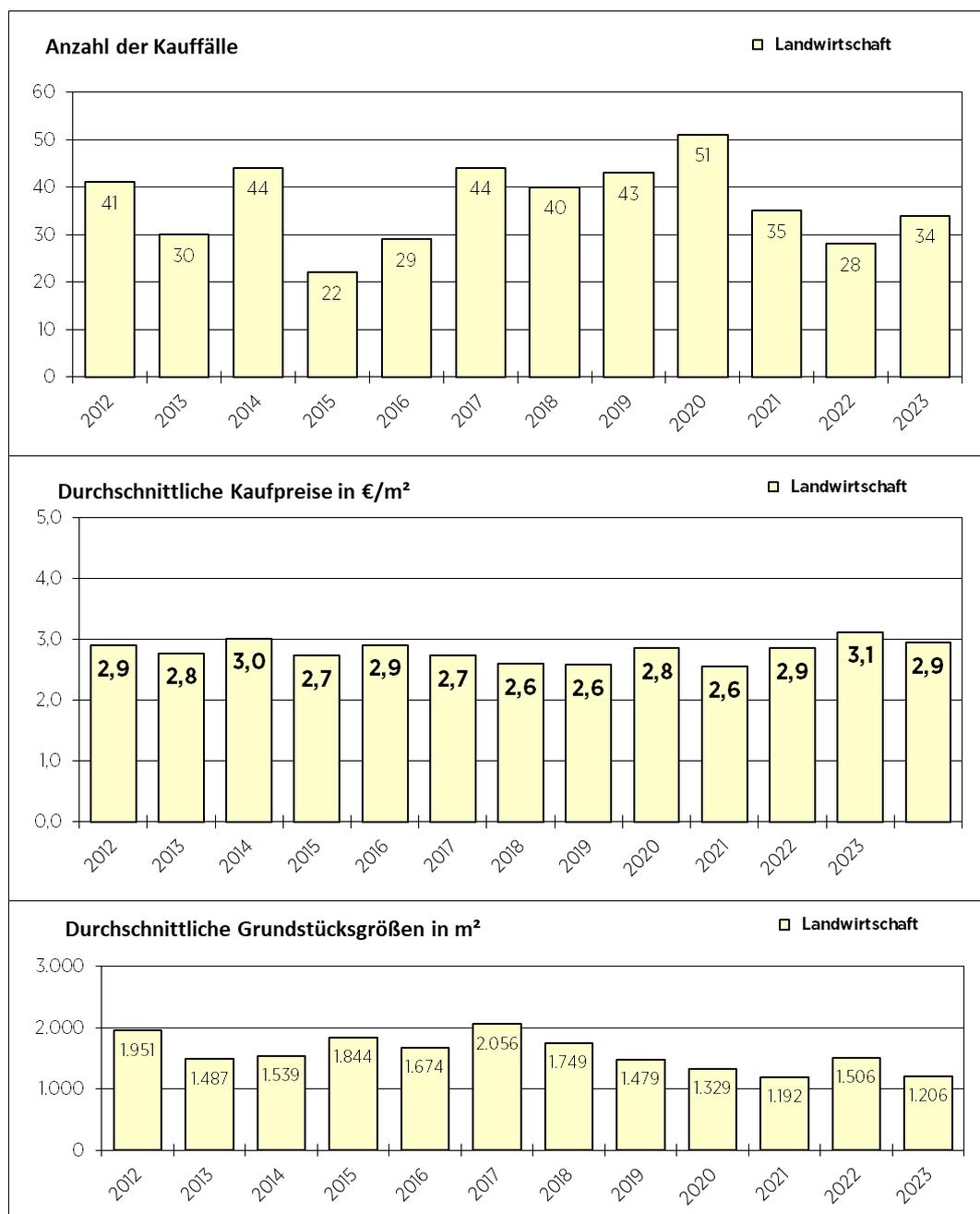
„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

Den folgenden Diagrammen liegen Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde. Sie können nach Lage und Größe jährlich eine andere Zusammensetzung haben.

### Landwirtschaftliche Flächen:

Zwischen Ackerland und Grünland konnten keine signifikanten Preisunterschiede festgestellt werden. Eine Abhängigkeit von der Acker- bzw. Grünlandzahl war nicht festzustellen. Gärten und andere höherwertige Flächen sind in den Auswertungen nicht enthalten.

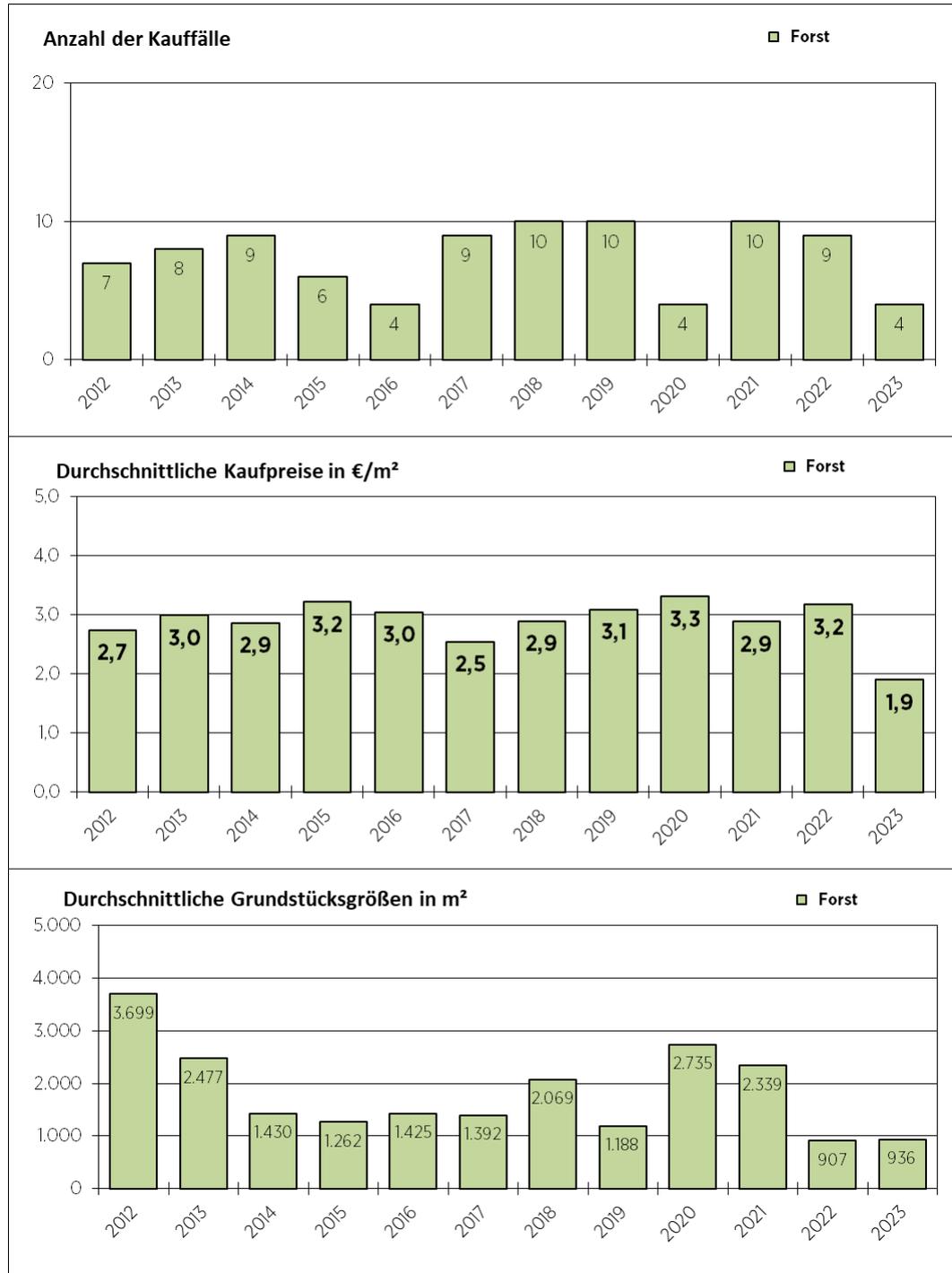
Im Jahr 2023 waren Kaufpreise zwischen 1,14 €/m<sup>2</sup> und 7,66 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.



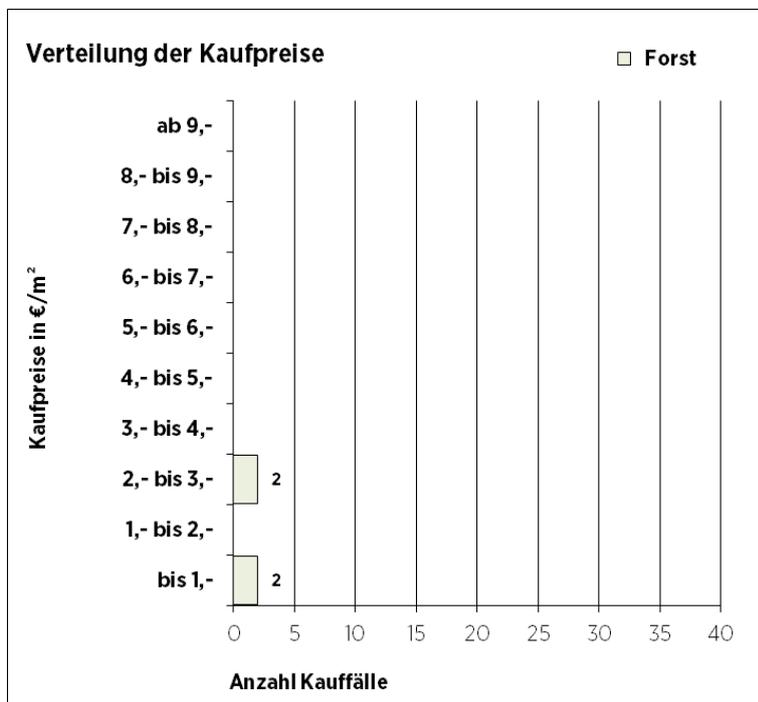
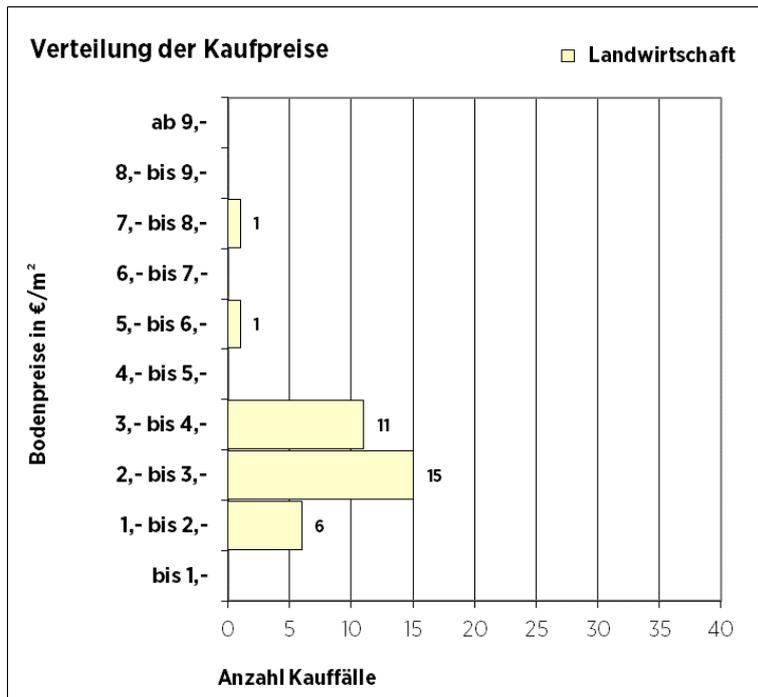
## Forstwirtschaftliche Flächen:

In den durchschnittlichen Kaufpreisen forstwirtschaftlicher Flächen sind der Bodenwert und der Wertanteil für Aufwuchs enthalten.

Im Jahr 2023 waren Kaufpreise zwischen rund 1,00 €/m<sup>2</sup> und 2,90 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

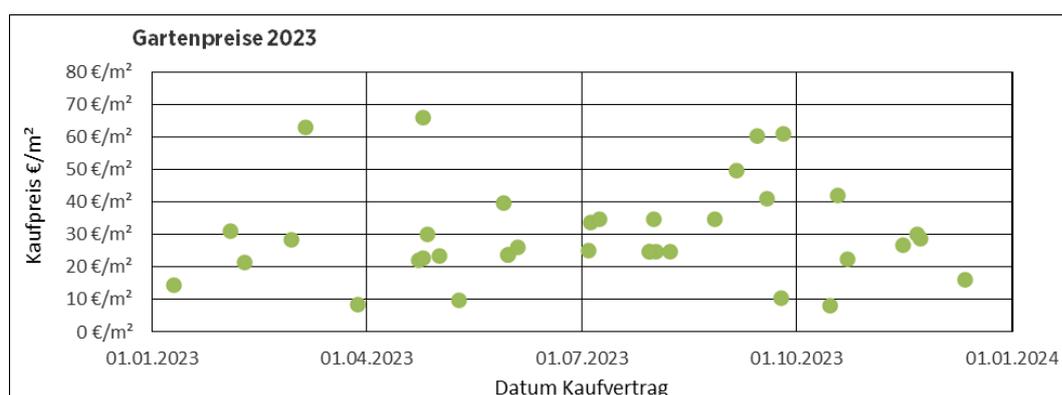
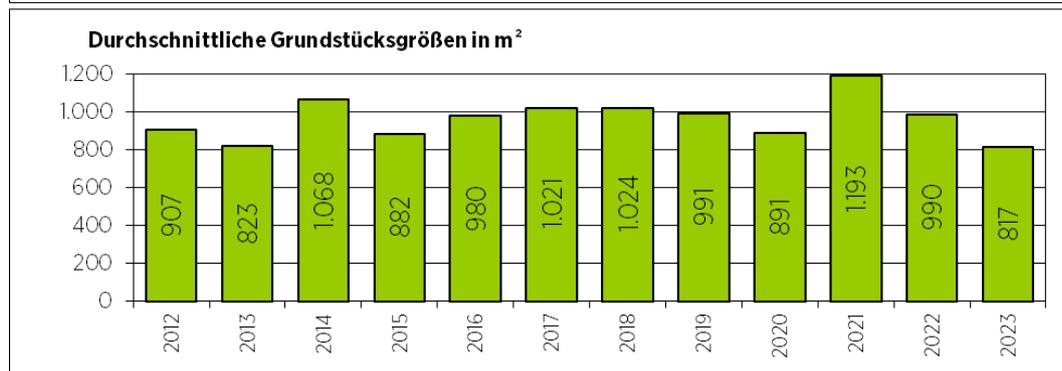
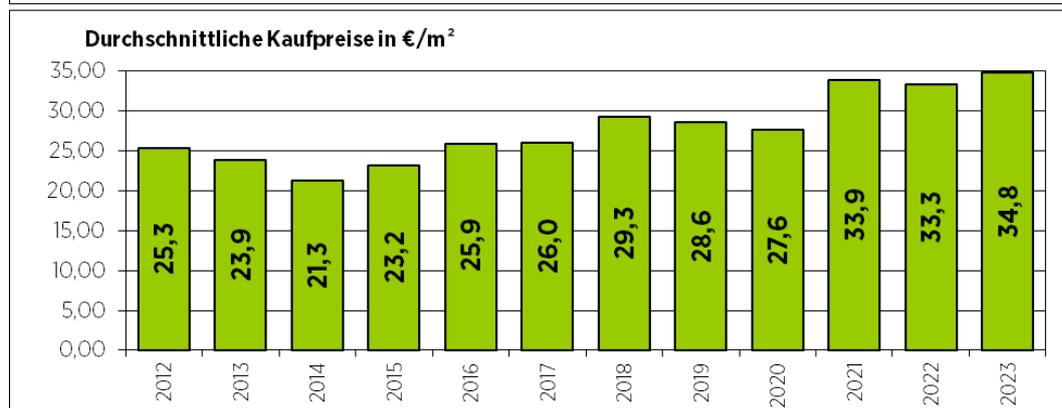
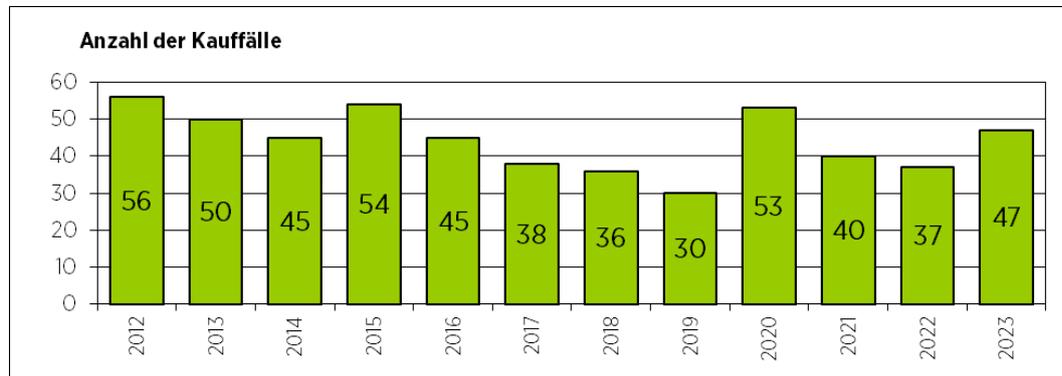


**Verteilung nach Höhe der Kaufpreise landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke (ohne Gärten und andere höherwertige Flächen), Jahrgang 2023**



## 5.1.9 Gartengrundstücke

Den folgenden Diagrammen liegen die Kauffälle eingezäunter Gartengrundstücke im Außenbereich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde. Sie können nach Lage, Größe und Ausstattung mit baulichen Anlagen (wie z. B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) und Aufwuchs jährlich eine andere Zusammensetzung haben. 2023 war eine Zunahme der Kauffallzahlen um + 27 % zu verzeichnen. Das Preisniveau von Gartengrundstücken stieg von 2022 bis 2023 um ca. + 5 % leicht an.



## Gartengrundstücke: Mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Gartenland ermittelt. Die Preise in €/m<sup>2</sup> sind auf die Grundstücksfläche bezogen und auf volle Euro gerundet. Datengrundlage sind Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Jahr 2023 (soweit nicht anders angegeben, bei geringer Zahl an Kauffällen).

**Die Kaufpreise der Gartengrundstücke enthalten den Wert der baulichen Anlagen** (wie z. B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) **und des Aufwuchses.**

Es ist zu beachten, dass widerrechtlich errichtete bauliche Anlagen in amtlichen Verfahren (z. B. Flurbereinigung, Neubau Bundesstraße) nach § 95 BauGB nicht entschädigungsfähig sind.

Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge und der unterschiedlichen Ausstattung mit baulichen Anlagen und Aufwuchs sind die dargestellten Kaufpreise lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Werte zutreffend sein.

<b>Gartengrundstücke</b> (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2022 und 2023 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	
	Grundstücksgrößen der Kauffälle		von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>		
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Am Hachelturm, Am Kutscherweg, Am Riebergle, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpen, Bauschlotter Straße, Brauerweg, Brötzingen Krummenäcker, Deichler, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Gärtnerweg, Gaisäcker, Gaisäckerweg, Geigersgrund, Großes Lechfeld, Hasel, Heckliswingert, Hinterer Hachel, Hinterer Wolfsberg, Hüfen, Hüfenweg, Ispringer Pfad, Kleines Lechfeld, Königsbacher Landstraße, Krebspfad, Krummer Weg, Kutscherweg, Links am Alten Göbricher Weg, Links am Eisinger Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerweg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerweg, Remies, Remiesweg, Riebergle, Roßäcker, Roßäckerweg, Sommerweg, Trippelweg, Trippeläcker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainweg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad	11	22,-	66,-	32,-	
	879 m <sup>2</sup> - 2.681 m <sup>2</sup> im Mittel 1.394 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Nord, nördlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Dachsloch, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Geigersgrund, Geigersgrund am Krebspfad, Großes Lechfeld, Kreidehalden, Ob der Krebsklamm, Rechts am Alten Göbricher Weg	5 (2021- 2023)	15,-	30,-	22,-	
	1.491 m <sup>2</sup> - 2.956 m <sup>2</sup> im Mittel 2.035 m <sup>2</sup>					
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpen, Auf dem Wallberg, Äußere Höhe, Äußerer Karduck, Beim Otterbusch, Brötzingen Brühl, Dietlinger Straße, Ersinger Straße, Fuß, Grimmigrain, Grimmigweg, Herzengrund, Hinter dem Kaltenberg, Hinter der Kelter, Hinterer Karduck, Hohe Eich, Höhenstraße, Hühnerbach, Im Berg am Wallberg, In der Grimmig, Klettenberg, Köhl, Malschbachstraße, Paracelsusstraße, Schelmenäcker, Schindhälde, Spachenwiesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachweg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck, Zum Lachenwäldle	6	14,-	35,-	24,-	
	605 m <sup>2</sup> - 1.453 m <sup>2</sup> im Mittel 879 m <sup>2</sup>					

<b>Gartengrundstücke</b> (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2022 und 2023 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne  Grundstücksgrößen der Kauffälle	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	
			von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>		
Pforzheim Süd-West	Bohrain, Brötzingen Waldwiesen, Büchenbronner Straße, Hanfackerweg, Hanfäcker, Im Wäldle	8 (2020- 2023)	8,-	86,-	38,-	
	380 m <sup>2</sup> - 1.985 m <sup>2</sup> im Mittel 1.033 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Buckenberg	Buckenberg, Ob der langen Steig	3	25,-	60,-	37,-	
	478 m <sup>2</sup> - 1.027 m <sup>2</sup> im Mittel 665 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Brötzingen Au	Büchenbronner Straße, Christoph-Bechtler-Weg, Dämpfel, Habermehlstraße, In den Büsch, In der Brötzingen Au, Pellikanstraße	10	15,-	96,-	51,-	
	38 m <sup>2</sup> - 985 m <sup>2</sup> im Mittel 209 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshäldenrain, Großenrieth, Hämmerlesbergweg, Hinteres Tal, Hirsauer Straße, Im Gäßle, Im Hinteren Tal, Im Oberen Sohlacker, Im Unteren Sohlacker, Im Pfadweg, Im Steinacker, In der hinteren Ried, In der vorderen Ried, Steinacker, Unterreit	5	24,-	43,-	28,-	
	479 m <sup>2</sup> - 1.118 m <sup>2</sup> im Mittel 779 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Ost	Binsach, Burach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhälden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige	6 (2020- 2023)	8,-	61,-	25,-	
	614 m <sup>2</sup> - 3.449 m <sup>2</sup> im Mittel 1.357 m <sup>2</sup>					
Eutingen Nord	Am Almendweg, Am roten Mauerstein, Auf der Ebene, Eichenlaubweg, Eichenlaubwingert, Geigenbäumle, Hömle, Neubruch, Ob der Rennbach, Obere Igelbach, Oberer Rennbachweg, Weinbergweg, Winterhälden	6	11,-	63,-	32,-	
	201 m <sup>2</sup> - 2.902 m <sup>2</sup> im Mittel 815 m <sup>2</sup>					
Eutingen Süd	Enzstraße, Oberes Wörth, Rattach, Rattachweg	6 (2021- 2023)	12,-	60,-	28,-	
	34 m <sup>2</sup> - 687 m <sup>2</sup> im Mittel 209 m <sup>2</sup>					
Büchenbronn	Breitegert, Brünnlislehen, Grunbacher Straße, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Obere Lehen, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	12	15,-	58,-	35,-	
	425 m <sup>2</sup> - 3.067 m <sup>2</sup> im Mittel 873 m <sup>2</sup>					
Hohenwart	Hintere Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesäcker, Vordere Hasenäcker	1	**	**	**	
	259 m <sup>2</sup> - 259 m <sup>2</sup> im Mittel 259 m <sup>2</sup>					
Huchenfeld	Bechtemeräcker, Bechtemerweg, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Hohwiesen, Im Gaiem, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Spitzäcker, Straßäcker, Straßäckerweg	7 (2021- 2023)	21,-	61,-	33,-	
	397 m <sup>2</sup> - 1.593 m <sup>2</sup> im Mittel 921 m <sup>2</sup>					
Würm	Bügeläcker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacker, Zaun	1	**	**	**	
	399 m <sup>2</sup> - 399 m <sup>2</sup> im Mittel 399 m <sup>2</sup>					

\*\* bei weniger als 3 Kauffällen keine Angabe

## 5.2 Bebaute Grundstücke

### 5.2.1 Anzahl und Wertumsätze bebauter Grundstücke

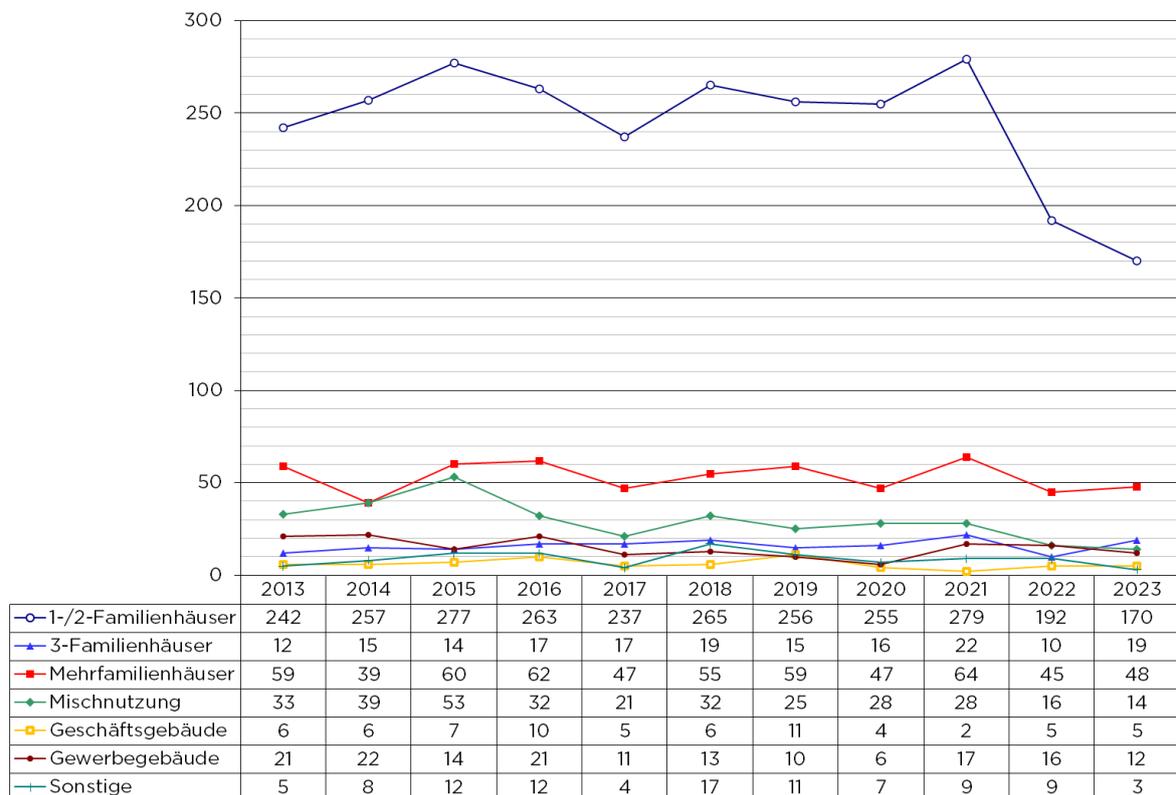
Die Transaktionszahlen bebauter Grundstücke wiesen je nach Gebäudeart unterschiedliche Entwicklungen auf.

Die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2023 sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 192 auf 170 Verkaufsfälle um - 11 %.

Die Transaktionszahlen der Drei- und Mehrfamilienhäuser erhöhten sich. Bei den Dreifamilienhäusern erfolgte mit 19 Verkaufsfällen fast eine Verdoppelung der Fallzahlen (10 im Vorjahr) um + 90 %. Die Zahl der übrigen Mehrfamilienhäuser stieg mit einem Plus von 7 % leicht von 45 auf 48 Kauffälle, an.

Die Zahl der gemischt genutzten Objekte verringerte sich mit nur noch 2 Verkaufsfällen um - 13 %, während die Fallzahlen der Geschäftsgebäude mit 5 Verkaufsfällen konstant blieben. Bei den Gewerbeobjekten sank die Anzahl der Kauffälle von 16 auf 12, was ein Minus von 25 % bedeutet.

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke



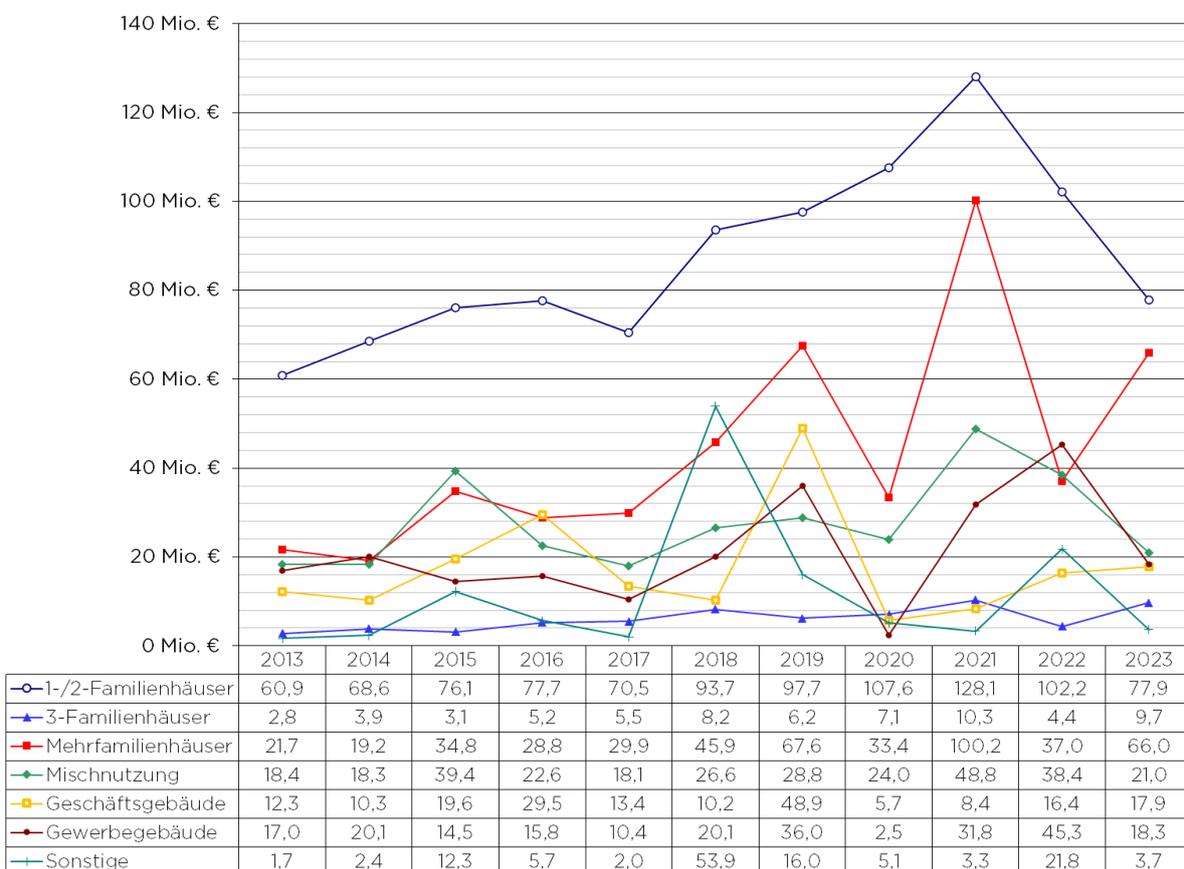
Das Kaufpreisvolumen aller bebauter Grundstücke sank im Jahr 2023 deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Bei den einzelnen Gebäudearten waren entsprechend der Transaktionszahlen unterschiedliche Entwicklungen festzustellen.

Der Wertumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser fiel im Jahr 2023 um rd. - 24 %, während bei Dreifamilienhäusern, aufgrund der Verdoppelung der Fallzahlen, ein Plus von rd. 122 % zu verzeichnen war. Bei den Mehrfamilienhäusern stieg das Kaufpreisvolumen um + 78 %.

Der Wertumsatz gemischt genutzter Objekte fiel um rd. - 45 %, bei Geschäftsgebäuden stieg er um rd. + 9 % und bei gewerblich genutzten Objekten sank er wiederum um - 83 %.

Jährliche Schwankungen des Kaufpreisvolumens entstehen insbesondere bei geringen Fallzahlen vornehmlich durch die stark unterschiedlichen Objektausformungen und die entsprechend ungleichen Kaufpreise. Preisentwicklungen lassen sich daher bei geringen Fallzahlen aus den Umsatzzahlen nicht ableiten.

**Wertumsatz bebauter Grundstücke** (Summe Kaufpreise in Mio. €)



## Umsatzzahlen bebauter Grundstücke in den Stadtteilen

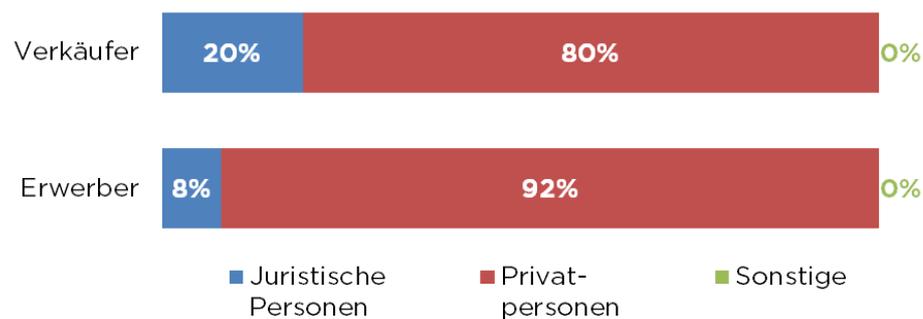
Die Transaktionszahlen und das Kaufpreisvolumen in den Stadtteilen sind in den beiden folgenden Tabellen für das Berichtsjahr 2023 dargestellt. Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil ist der Geldumsatz nicht angegeben.

2023	Ein- u. Zwei-familienhäuser		Drei-familienhäuser		Mehr-familienhäuser	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Stadtteil bzw. Stadtviertel						
Oststadt	0	-	1	-	4	1.795.000 €
Innenstadt	0	-	0	-	1	-
Weststadt	2	2.950.000 €	0	-	4	3.057.000 €
Südweststadt	15	8.092.780 €	1	-	10	8.490.000 €
Au	0	-	0	-	3	1.592.000 €
Südoststadt	12	6.990.600 €	2	885.000 €	1	-
Buckenberg (ohne Haidach)	15	4.804.500 €	1	-	1	-
Haidach	7	3.725.000 €	0	-	0	-
Nordstadt	23	9.804.000 €	1	-	13	40.388.780 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	5	2.145.000 €	2	810.000 €	3	2.073.000 €
Arlinger	11	4.821.000 €	0	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	11	5.339.000 €	2	792.000 €	0	-
Sonnenhof	11	4.610.000 €	0	-	0	-
Würm	7	2.940.000 €	0	-	1	-
Hohenwart	7	3.082.000 €	0	-	0	-
Büchenbronn (ohne Sonnenberg)	16	6.805.500 €	2	1.043.000 €	3	2.863.000 €
Huchenfeld	14	5.645.360 €	0	-	1	-
Eutingen	14	6.158.904 €	7	3.322.000 €	3	1.970.000 €
Gesamt	170	77.913.644 €	19	9.749.000 €	48	66.002.379 €

2023	Misch- nutzung		Geschäfts- gebäude		Gewerbe- gebäude	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Stadtteil bzw. Stadtviertel						
Oststadt	2	2.630.000 €	1	-	0	-
Innenstadt	2	6.300.000 €	2	8.740.000 €	0	-
Weststadt	1	-	0	-	3	2.070.000 €
Südweststadt	4	5.660.000 €	1	-	0	-
Au	0	-	0	-	0	-
Südoststadt	0	-	0	-	0	-
Buckenberg (ohne Haidach)	0	-	0	-	1	-
Haidach	0	-	0	-	0	-
Nordstadt	1	-	0	-	3	715.000 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	2	1.499.000 €	0	-	2	3.924.000 €
Arlinger	0	-	0	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	1	-	0	-	0	-
Sonnenhof	0	-	0	-	1	-
Würm	0	-	0	-	0	-
Hohenwart	0	-	0	-	0	-
Büchenbronn mit Sonnenberg	0	-	0	-	1	-
Huchenfeld	0	-	0	-	0	-
Eutingen	1	-	1	-	1	-
Gesamt	14	20.982.000 €	5	17.859.385 €	12	18.275.000 €

## 5.2.2 Marktteilnehmer bebauter Grundstücke

### Anteile der Marktteilnehmer an der Zahl der Kauffälle bebauter Grundstücke 2023

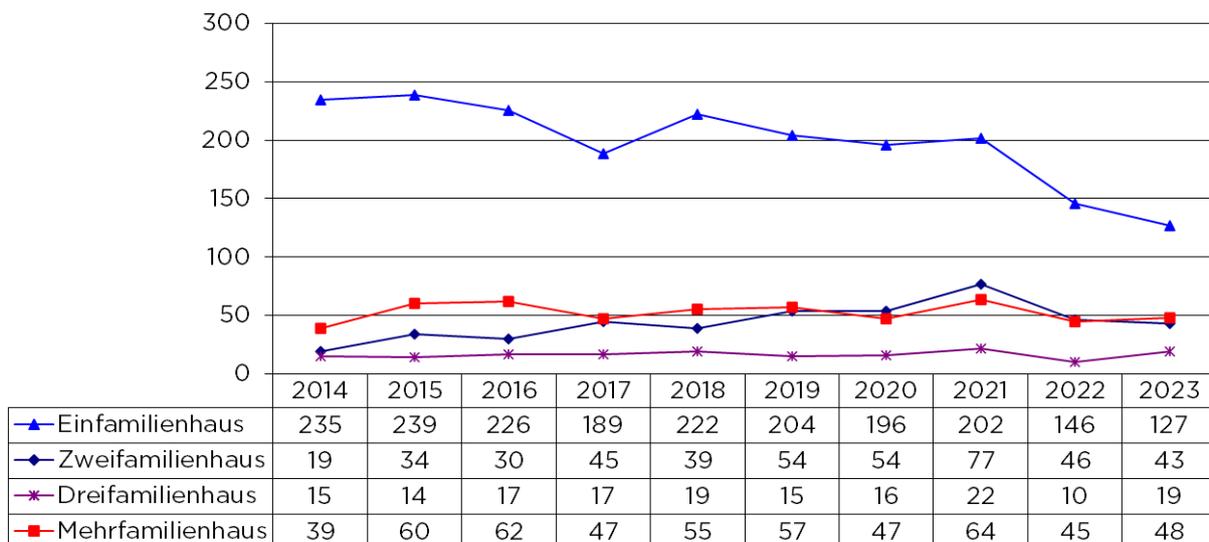


## 5.2.3 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke

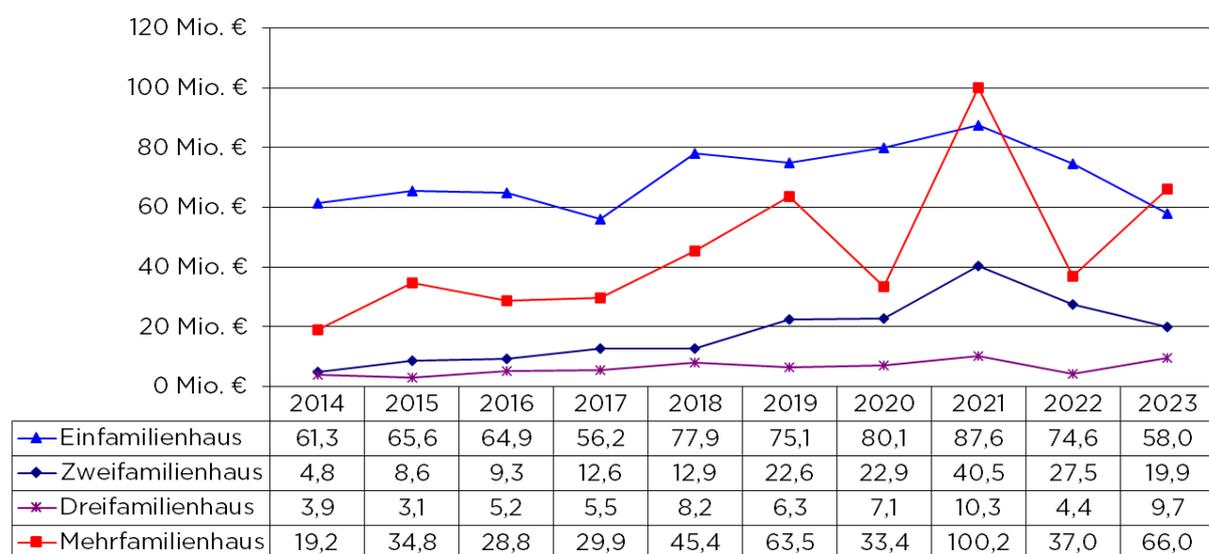
Wohnort der Erwerber von bebauten Grundstücken	2021		2022		2023	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	267	63%	181	62%	192	71%
Enzkreis	54	13%	35	12%	25	9%
Landkreis Calw	5	1%	5	2%	3	1%
Landkreis Böblingen	10	2%	3	1%	9	3%
Landkreis Karlsruhe	10	3%	11	4%	2	1%
Stadtkreis Karlsruhe	11	3%	4	2%	5	2%
Landkreis Ludwigsburg	6	1%	4	2%	5	2%
Stadtkreis Stuttgart	12	3%	7	2%	8	3%
übrige Kreise BW	18	4%	10	3%	0	0%
andere Bundesländer	24	6%	17	6%	19	7%
Ausland	4	1%	16	5%	1	0%
<b>Summe</b>	<b>421</b>	<b>100%</b>	<b>293</b>	<b>100%</b>	<b>269</b>	<b>100%</b>

## 5.2.4 Umsätze Wohnimmobilien

### Anzahl Kauffälle - Wohnimmobilien

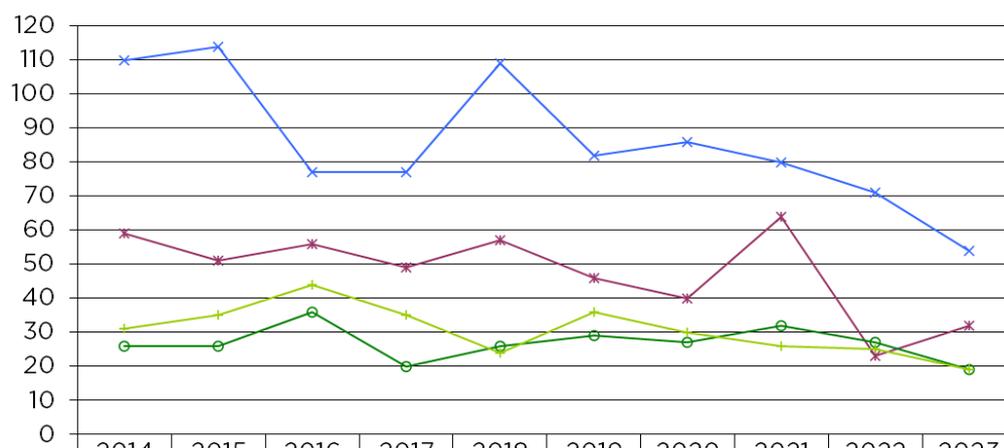


### Umsatz - Wohnimmobilien



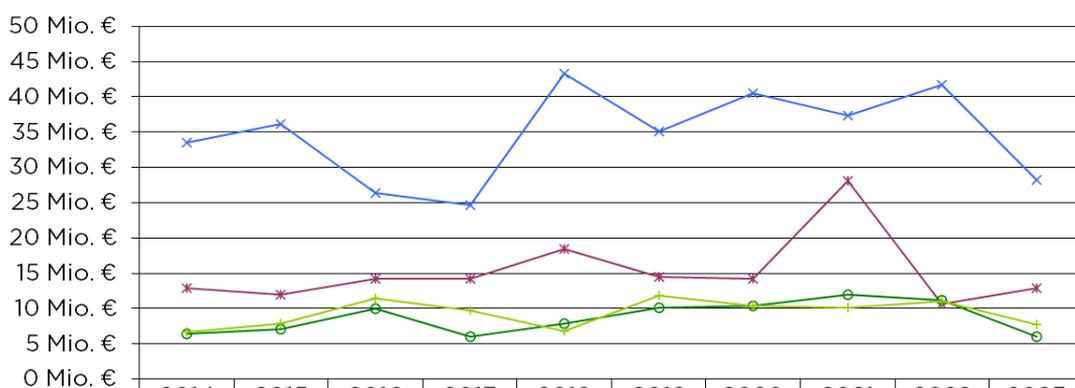
## 5.2.5 Umsätze Einfamilienhäuser

### Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
freistehend	110	114	77	77	109	82	86	80	71	54
Doppelhaushälfte	59	51	56	49	57	46	40	64	23	32
Reihenendhaus	26	26	36	20	26	29	27	32	27	19
Reihenmittelhaus	31	35	44	35	24	36	30	26	25	19

### Umsatz - Einfamilienhäuser



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
freistehend	33,5	36,2	26,4	24,7	43,4	35,2	40,5	37,3	41,7	28,2
Doppelhaushälfte	12,9	12,0	14,2	14,2	18,5	14,5	14,2	28,1	10,7	12,9
Reihenendhaus	6,4	7,2	10,1	6,1	7,8	10,1	10,3	12,0	11,2	6,1
Reihenmittelhaus	6,7	7,9	11,4	9,7	6,8	11,8	10,4	10,2	11,0	7,8

## 5.2.6 Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand

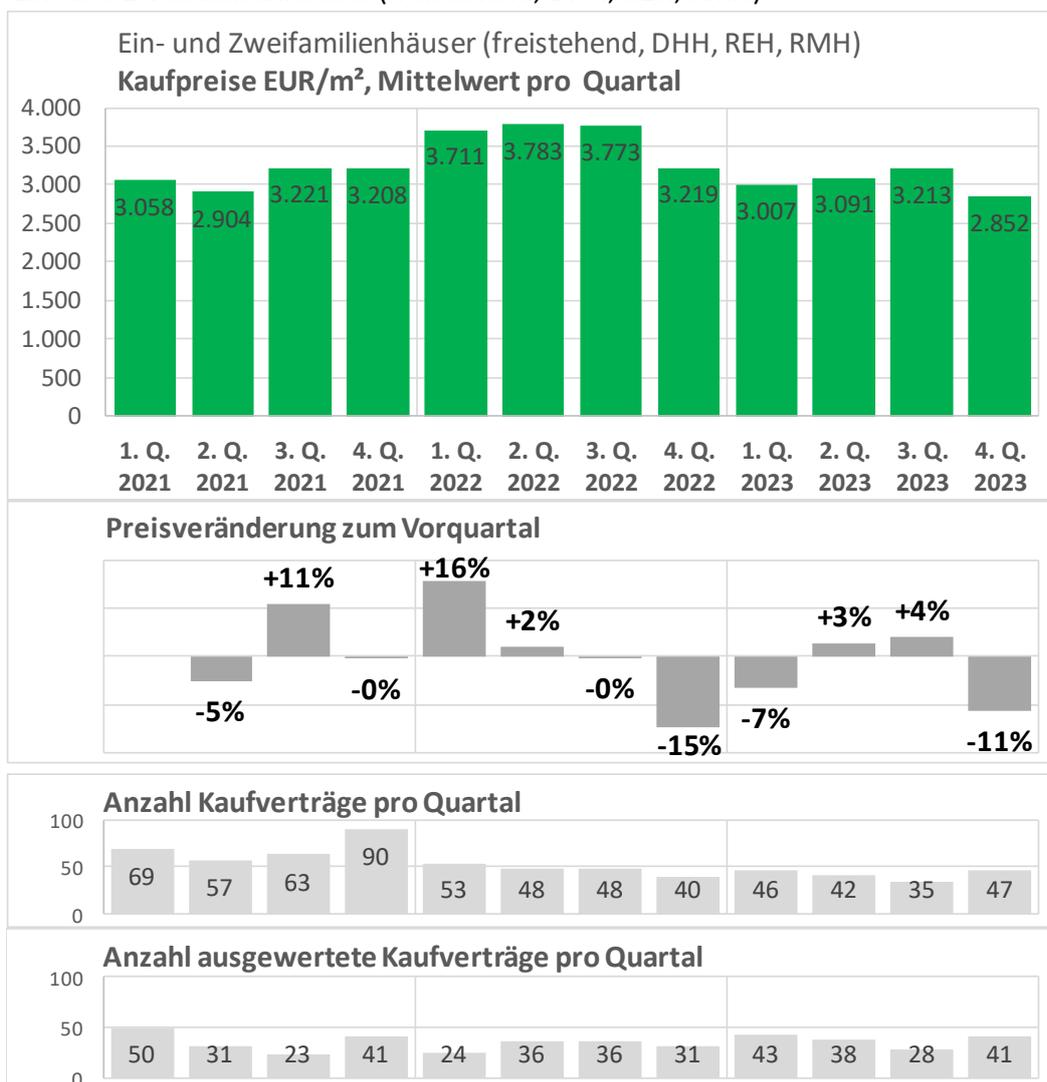
Im Folgenden werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern für die Gebäudestellungen freistehend (EZFH freistehend), Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH) sowie von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) ausgewertet.

Im Jahr 2023 betrug der durchschnittliche Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern (alle Gebäudestellungen) 3.024 € pro Quadratmeter Wohnfläche (- 17 % im Vergleich zum Vorjahr 2022). Im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 3.626 €/m<sup>2</sup> (+ 17 % zum Vorjahr 2021). Das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2023 demnach in etwa auf dem Niveau der Jahre 2020/2021.

Trendwende bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2022 und Entwicklung in 2023:  
Nach mehr als zehn Jahren ansteigender Preisentwicklung begann die Trendwende Anfang des Jahres 2022 mit sinkenden Vertragszahlen. Das sinkende Preisniveau wurde schließlich mit den Vertragsabschlüssen im vierten Quartal 2022 (Datum des notariellen Kaufvertrags) messbar: Die Preise sanken im Vergleich zum Vorquartal deutlich um ca. - 15 %. Ein weiterer Rückgang um - 7 % war im ersten Quartal 2023 festzustellen. Im Verlauf des Jahres 2023 war eine Seitwärtsbewegung mit sinkender Tendenz zu beobachten.

### Preisentwicklung 2021 bis 2023, quartalsweise

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, DHH, REH, RMH)



Grundlage der folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kauffälle aus dem Jahr 2023. Ausgewertet wurden Weiterverkäufe gebrauchter Wohnimmobilien aus dem Bestand (kein Neubau). Die Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil. Sie wurden gegebenenfalls um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt (vgl. Erläuterungen auf Seite 106). Die Einordnung in Baujahresgruppen erfolgt unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands anhand des bereinigten Baujahrs (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer auf Seite 108).



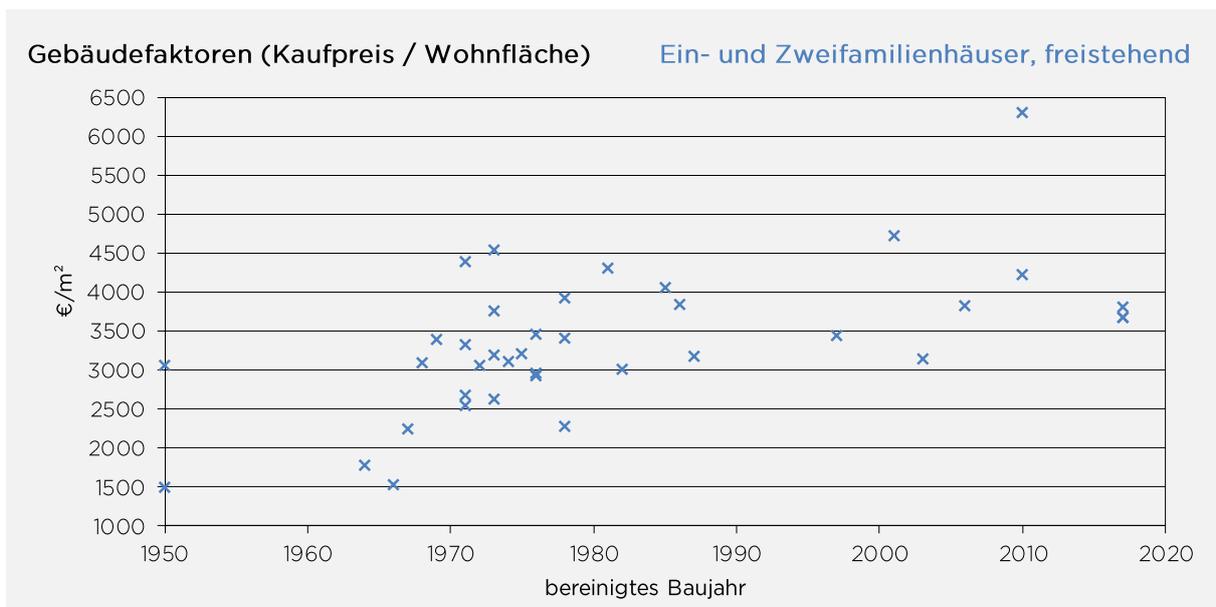
Kauffälle der Jahre 2023	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser (incl. 3-FH)
Anzahl der Kauffälle	38	10	11	8	52
Ø Grundstücksfläche [m²]	660	391	319	195	526
Ø Wohnfläche [m²]	160	140	128	112	431
Ø bereinigtes Baujahr	1981	1975	1988	1979	1978

## 5.2.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden Einfamilienhauses im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) betrug im Jahr 2023 rd. 551.000 € (2022: rd. 703.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2023:

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend					Weiterverkäufe 2023			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)	
					von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>
1950 - 1959	2	98	1.849	205.000			2.280	1.500 - 3.070
1960 - 1969	5	140	534	360.000	175.000 -	750.000	2.410	1.540 - 3.390
1970 - 1979	17	157	583	508.000	240.000 -	1.000.000	3.260	2.280 - 4.550
1980 - 1989	5	161	781	593.000	461.000 -	682.000	3.680	3.010 - 4.320
1990 - 1999	1			683.000			3.450	
2000 - 2019	8	191	559	804.000	558.000 -	1.485.000	4.180	3.150 - 6.320
alle Baujahre	38	160	660	551.000	175.000 -	1.485.000	3.350	1.500 - 6.320



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2022:

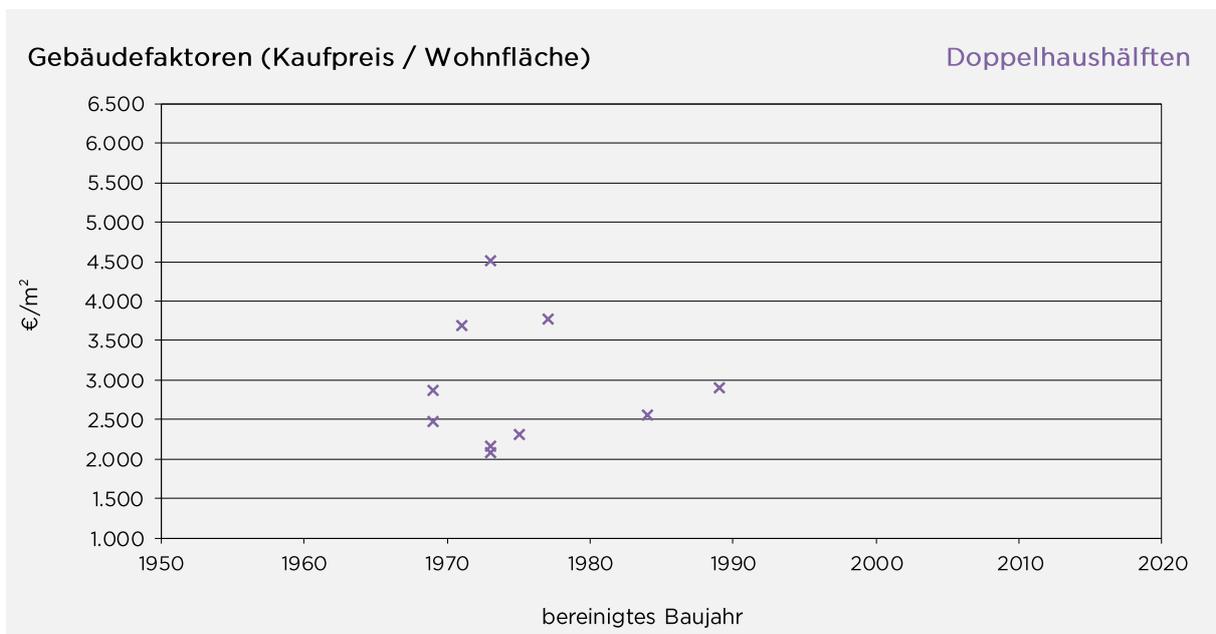
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend					Weiterverkäufe 2022			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)	
					von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	0							
1970 - 1979	30	171	698	579.000	130.000 -	1.050.000	3.500	2.040 - 5.790
1980 - 1989	11	220	767	818.000	380.000 -	1.900.000	3.690	2.140 - 5.120
1990 - 1999	3	174	476	765.000	500.000 -	949.000	4.220	3.360 - 4.670
2000 - 2019	14	242	581	868.000	600.000 -	1.350.000	3.740	2.030 - 5.680
alle Baujahre	60	197	678	703.000	130.000 -	1.900.000	3.640	2.030 - 5.790

## 5.2.6.2 Doppelhaushälften

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Doppelhaushälfte betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2023 rd. 383.000 € (2022: rd. 451.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2023:

Doppelhaushälften					Weiterverkäufe 2023				
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	2	117	441	313.000			2.680	2.480 - 2.880	
1970 - 1979	6	140	392	390.000	303.000 -	498.000	3.090	2.090 - 4.520	
1980 - 1989	2	162	338	433.000			2.730	2.560 - 2.910	
1990 - 1999	0								
2000 - 2019	0								
alle Baujahre	10	140	391	383.000	280.000 -	545.000	2.940	2.090 - 4.520	



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2022:

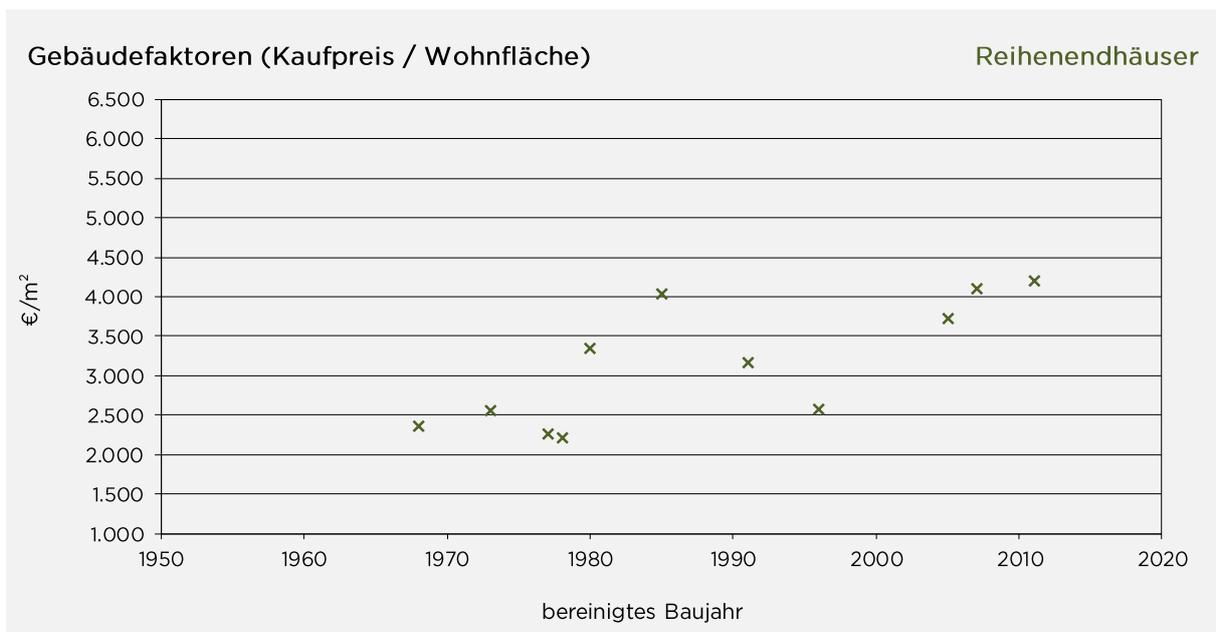
Doppelhaushälften					Weiterverkäufe 2022				
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	1			400.000			2.860		
1970 - 1979	14	137	434	411.000	220.000 -	540.000	3.260	1.810 - 4.660	
1980 - 1989	4	131	302	547.000	529.000 -	580.000	4.360	2.920 - 5.270	
1990 - 1999	0								
2000 - 2019	2	129	232	563.000			4.310	3.850 - 4.760	
alle Baujahre	21	135	381	451.000	220.000 -	605.000	3.550	1.810 - 5.270	

### 5.2.6.3 Reihenhäuser

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenhauses betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2023 396.000 € (2022: 457.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2023:

Reihenhäuser				Weiterverkäufe 2023					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	1			265.000			2.370		
1970 - 1979	3	137	356	318.000	248.000 -	362.000	2.350	2.230 -	2.560
1980 - 1989	2	119	239	438.000			3.700	3.360 -	4.050
1990 - 1999	2	152	253	438.000			2.880	2.590 -	3.170
2000 - 2019	3	115	221	462.000	414.000 -	500.000	4.010	3.730 -	4.200
alle Baujahre	11	128	319	396.000	248.000 -	500.000	3.150	2.230 -	4.200



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2022:

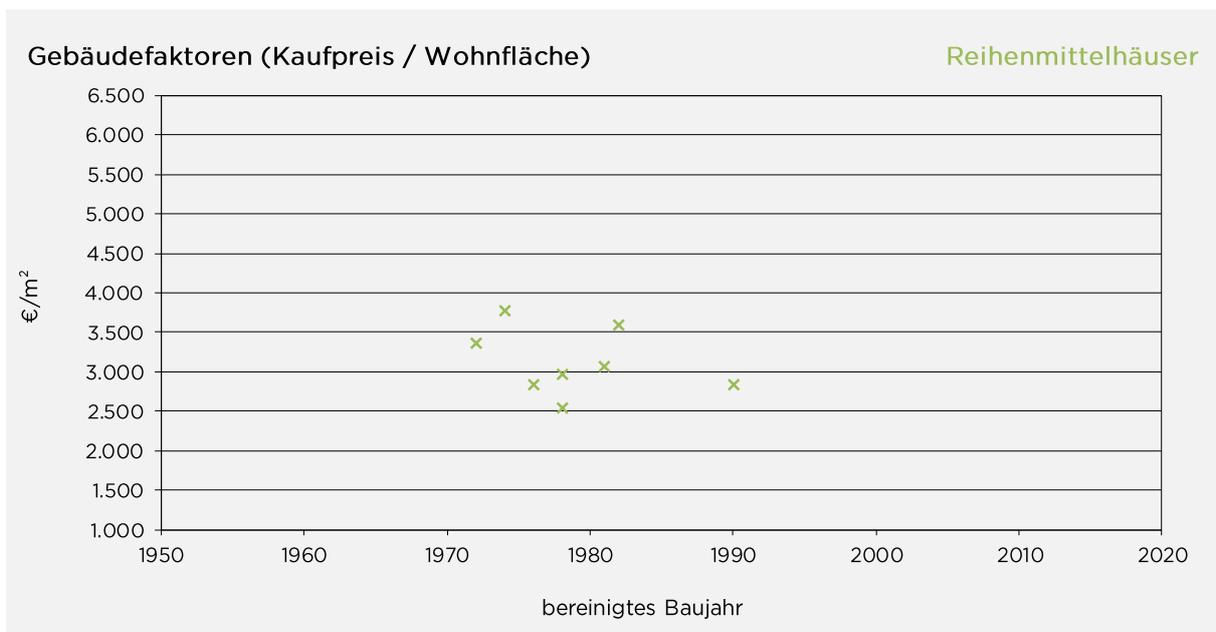
Reihenhäuser				Weiterverkäufe 2022					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	3	111	278	363.000	260.000 -	480.000	3.370	2.080 -	4.850
1970 - 1979	4	117	283	389.000	283.000 -	460.000	3.370	2.190 -	4.470
1980 - 1989	6	137	311	513.000	440.000 -	600.000	3.780	2.660 -	5.090
1990 - 1999	1			530.000			4.420		
2000 - 2019	1			595.000			4.050		
alle Baujahre	15	126	285	457.000	260.000 -	600.000	3.650	2.080 -	5.090

## 5.2.6.4 Reihemittelhäuser

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihemittelhauses betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2023 346.000 € (2022: 444.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2023:

Reihemittelhäuser					Weiterverkäufe 2023			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	0							
1970 - 1979	5	119	214	367.000	300.000 -	430.000	3.100	2.550 - 3.770
1980 - 1989	2	94	175	311.000			3.330	3.070 - 3.590
1990 - 1999	1			310.000			2.840	
2000 - 2019	0							
alle Baujahre	8	112	195	346.000	295.000 -	430.000	3.130	2.550 - 3.770



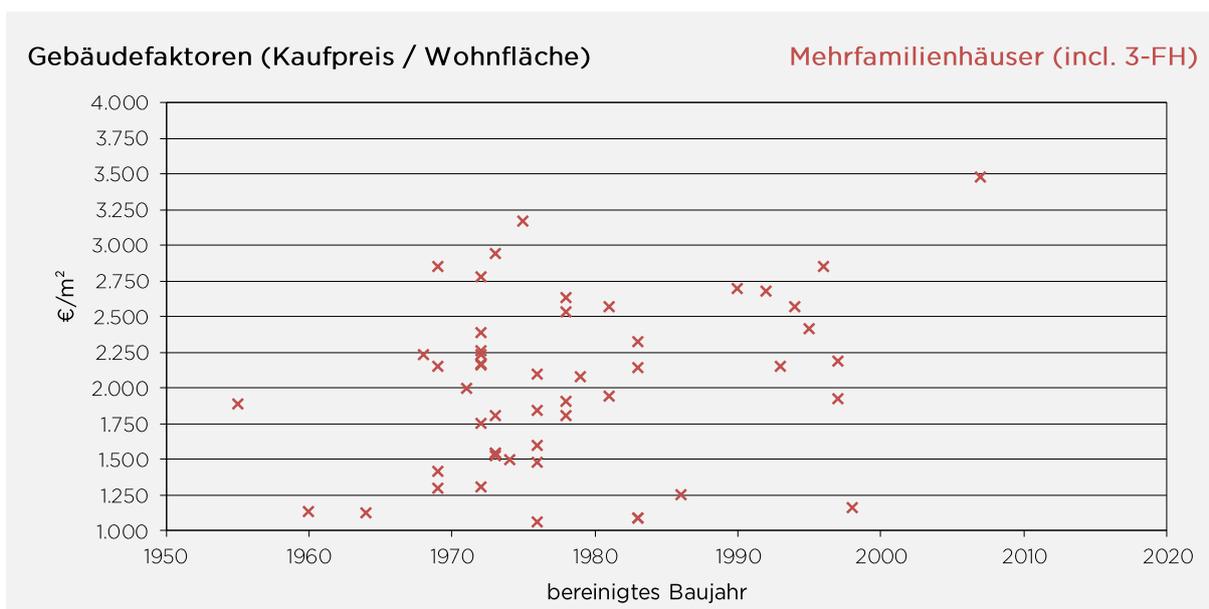
Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2022:

Reihemittelhäuser					Weiterverkäufe 2022			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	0							
1970 - 1979	11	132	201	410.000	299.000 -	585.000	3.320	1.570 - 5.320
1980 - 1989	2	107	205	385.000			3.580	3.090 - 4.070
1990 - 1999	2	120	157	459.000			3.860	3.410 - 4.300
2000 - 2019	3	141	209	598.000	535.000 -	697.000	4.280	3.810 - 4.710
alle Baujahre	18	129	198	444.000	299.000 -	697.000	3.570	1.570 - 5.320

## 5.2.6.5 Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2023:

Mehrfamilienhäuser (incl. 3-FH)					Weiterverkäufe 2023			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)	
					von €	bis €	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>
1950 - 1959	1			295.000			1.890	
1960 - 1969	8	376	472	561.000	372.000 -	1.175.000	1.640	920 - 2.850
1970 - 1979	26	367	483	694.000	295.000 -	1.780.000	2.000	1.060 - 3.170
1980 - 1989	7	408	381	657.000	300.000 -	1.200.000	1.770	1.090 - 2.570
1990 - 1999	9	725	865	1.763.000	300.000 -	8.733.000	2.290	1.170 - 2.850
2000 - 2019	1			1.184.000			3.480	
alle Baujahre	52	431	526	855.000	295.000 -	8.733.000	1.990	920 - 3.480



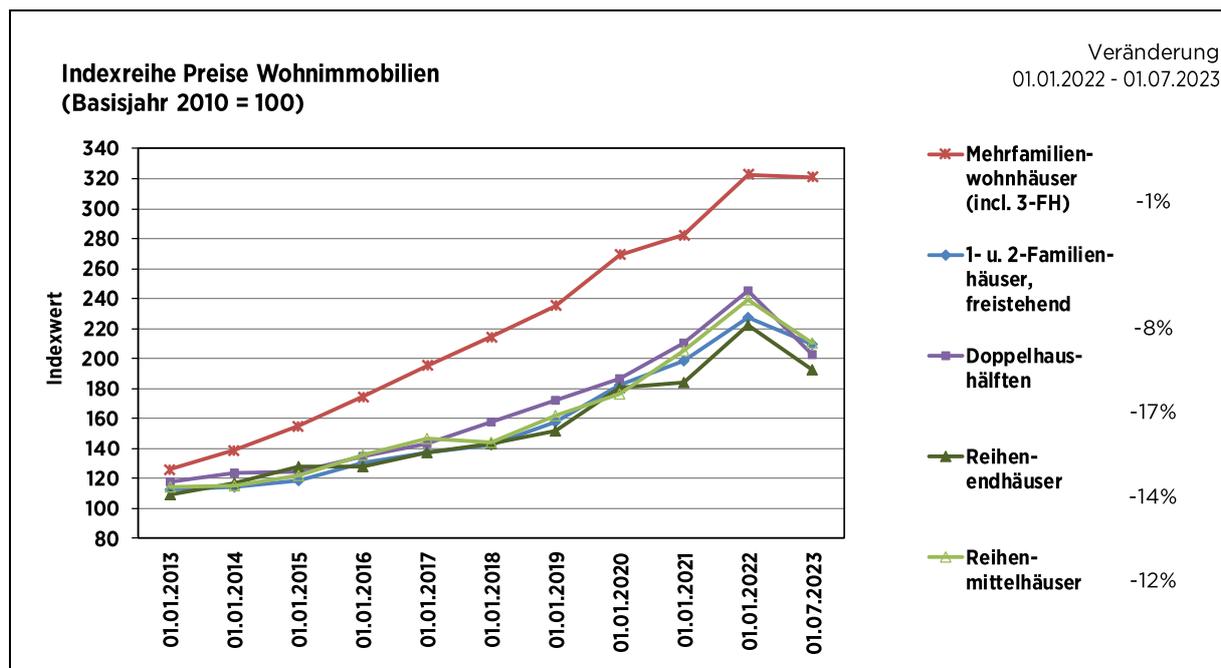
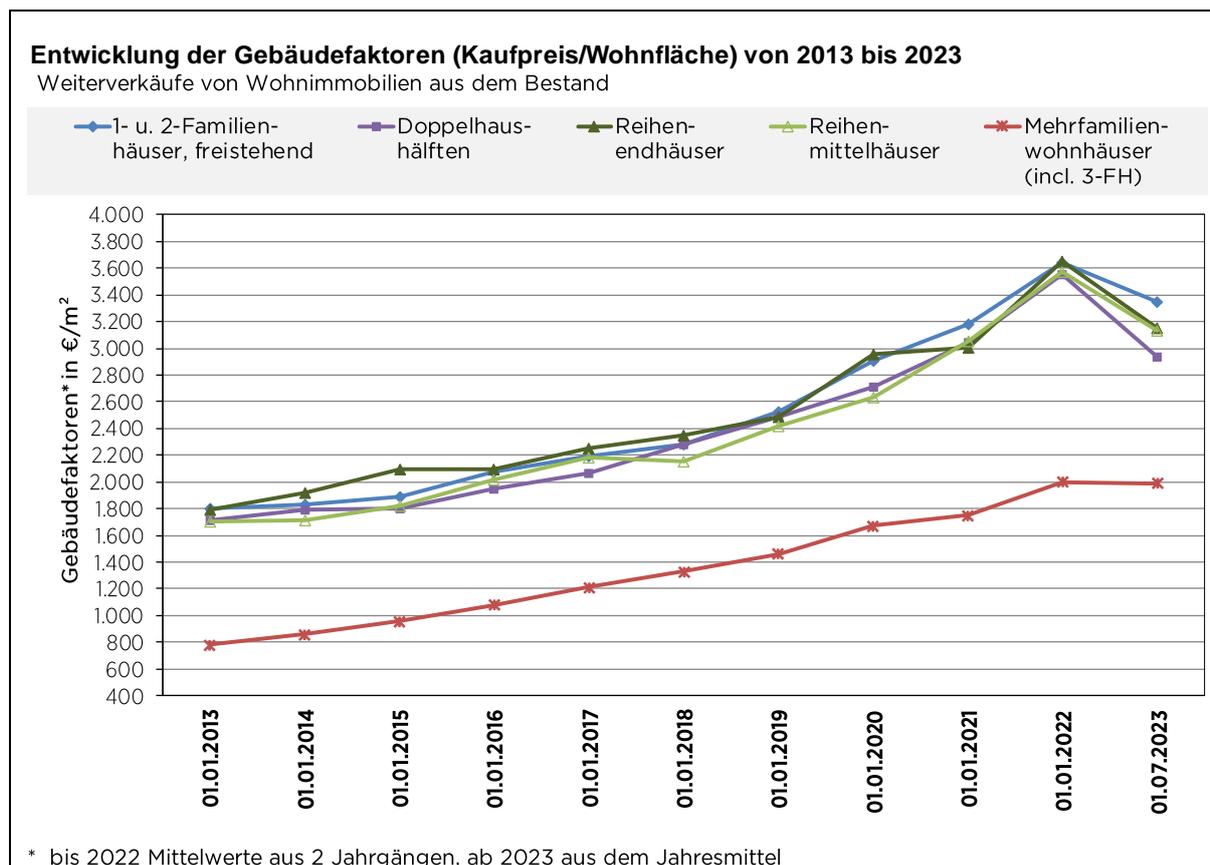
Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2022:

Mehrfamilienhäuser					Weiterverkäufe 2022			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					von €	bis €	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	1			500.000			1.930	
1970 - 1979	20	482	428	842.000	280.000 -	2.000.000	2.010	740 - 3.560
1980 - 1989	2	548	761	1.100.000			1.990	1.980 - 2.000
1990 - 1999	0							
2000 - 2019	0							
alle Baujahre	23	478	443	849.000	280.000 -	2.000.000	2.000	740 - 3.560

Um die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern abzuleiten, wird die Baujahresgruppe 1970er-Jahre (bereinigtes Baujahr) herangezogen, in der die meisten Kauffälle registriert wurden. Im Jahr 2023 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis rd. 2.000 €/m<sup>2</sup> und blieb damit im Vergleich zum Vorjahr (2.010 €/m<sup>2</sup>) nahezu konstant (- 1 %). Allerdings weisen die Quadratmeterpreise eine sehr große Spanne auf. Die veräußerten Objekte sind sehr unterschiedlich. Eine Preisentwicklung kann aus diesen Daten nur bedingt abgeleitet werden.

Die stark gestiegenen Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern (siehe Seiten 94 und 95) geben eine fallende Preisentwicklung wieder.

## 5.2.6.6 Entwicklung der Gebäudefaktoren 2013 bis 2023

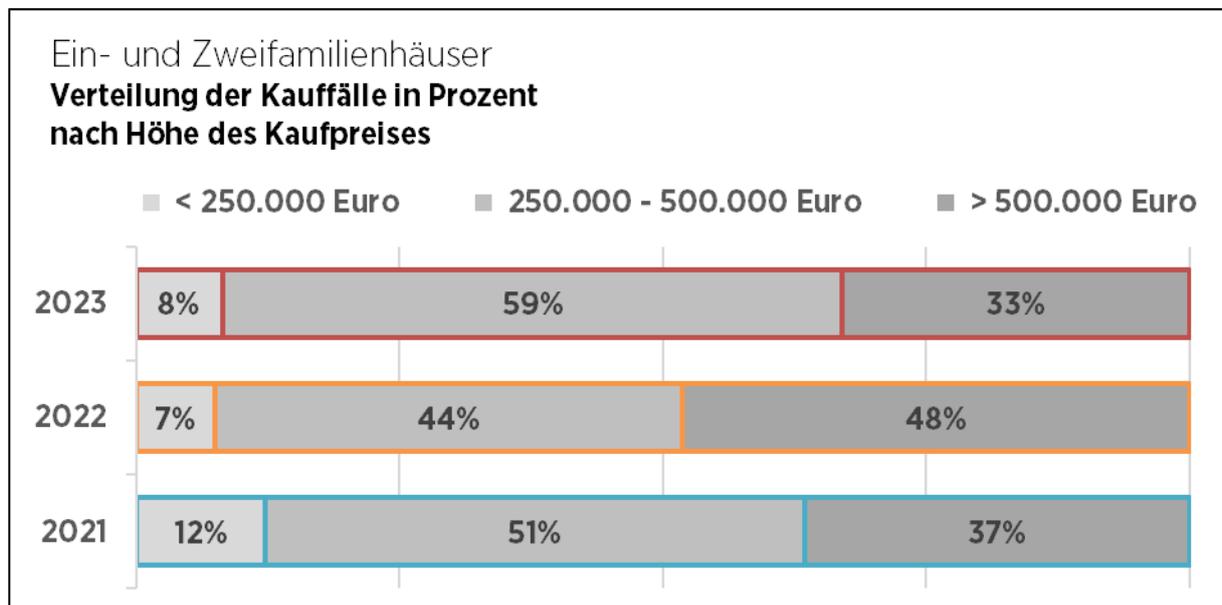
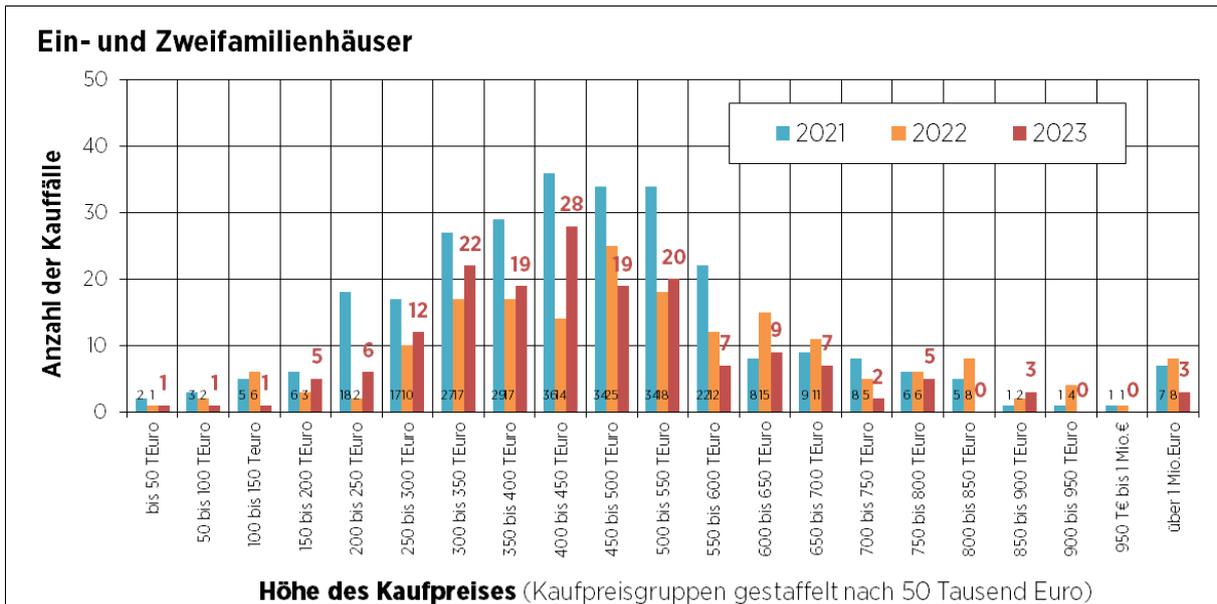


Anmerkung zur Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern:

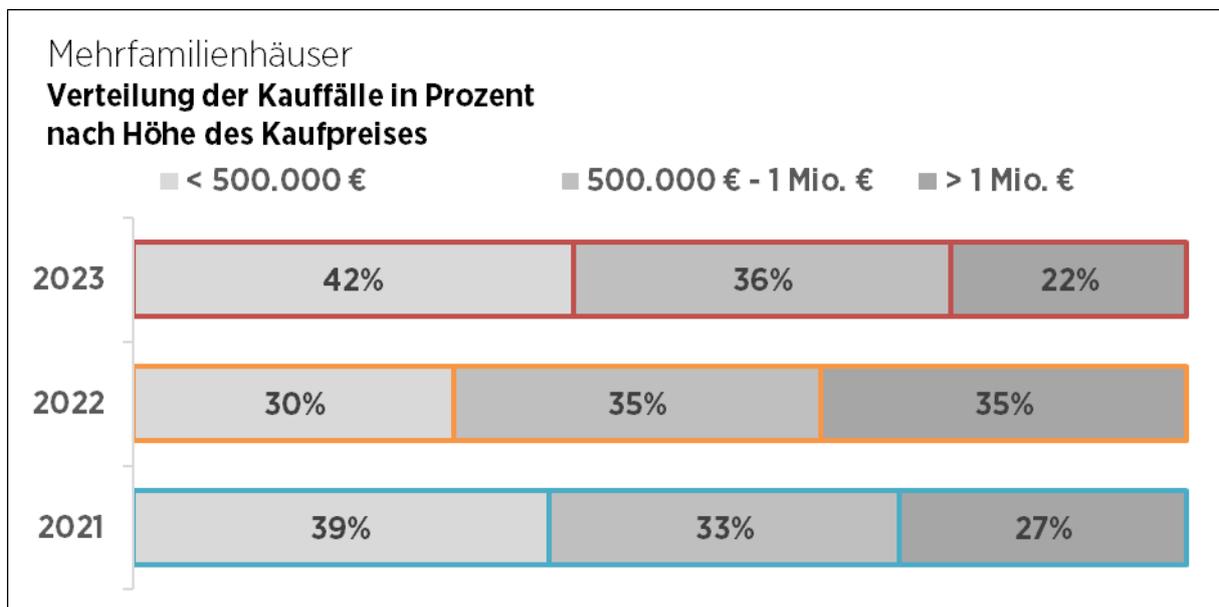
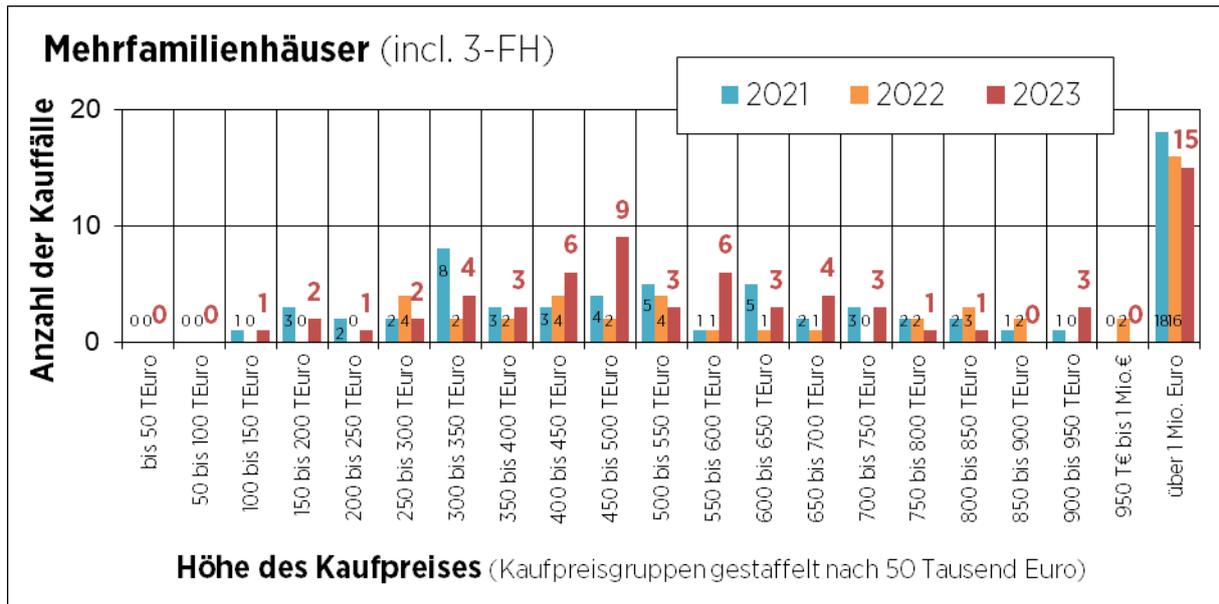
Die abgebildete Preisentwicklung wurde aus den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt. Allerdings sind die veräußerten Objekte sehr unterschiedlich bei stark streuenden Quadratmeterpreisen. Eine Preisentwicklung kann aus diesen Daten nur bedingt abgeleitet werden.

Die stark gestiegenen Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern (siehe Seiten 94 und 95) geben eine fallende Preisentwicklung wieder.

## 5.2.7 Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser



## 5.2.8 Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)



## 5.3 Wohnungs- und Teileigentum

Bei den folgenden Angaben und Werten handelt es sich um durchschnittliche statistische Größen. Für Einzelbewertungen ist die differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjekts, je nach Stadtteillage und Objektart, unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren erforderlich.

Die als Grundlage der Auswertungen dienenden Verkäufe können jährlich eine andere Zusammensetzung der wertrelevanten Merkmale haben.

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen sind aus den Verkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Stadtkreis Pforzheim ermittelt worden. Gegebenenfalls wurden die Kaufpreise der Wohnungen um Garagen- oder Stellplatzanteile in Höhe der auf Seite 77 dargestellten Durchschnittspreise bereinigt. Die Bodenpreisanteile und Instandhaltungsrücklagen sind in den Kaufpreisen enthalten.

Für Eigentumswohnungen werden verschiedene Auswertungen der Kaufpreise dargestellt. Sie sind zur Information der Teilnehmer am Grundstücksmarkt und als Anhaltspunkt für Kaufinteressenten geeignet.

Eine spezielle Kategorie des Sondereigentums bilden Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Doppelhäuser), die in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt sind. Diese Fälle sind in den nachfolgenden Auswertungen nicht enthalten, da sie in der Kaufpreissammlung als „bebaute Grundstücke“ erfasst werden.

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten kann aufgrund der geringen Kauffallzahlen und der Objektunterschiede lediglich eine Preisübersicht dargestellt werden (siehe Seite 76).

### 5.3.1 Anzahl und Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2023 wechselten insgesamt 569 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Umsatz von 107,1 Mio. € den Eigentümer.

Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder an gewerblichen Objekten (z. B. Läden, Büros) beliefen sich 2023 auf 51 Fälle mit einem Gesamtwert von 9,2 Mio. €.

Im Jahr 2023 wurden 518 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 97,9 Mio. € verkauft (2022: 586 Eigentumswohnungen, 122,6 Mio. € Geldumsatz).

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden somit insgesamt rd. - 12 % weniger Eigentumswohnungen verkauft. Der Geldumsatz sank dabei um rd. - 20 %.

In den folgenden Diagrammen ist die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes von **Eigentumswohnungen** dargestellt.

Gegliedert in:

- **Erstverkäufe**, d. h. Neubauten, Erstbezug
- **Weiterverkäufe**, d. h. Kauffälle „gebrauchter“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand,
- **Umwandlungen** von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. auch Umbau und Sanierung von ehemaligen Gewerbeflächen zu Eigentumswohnungen.

Für das Berichtsjahr 2023 ergibt sich verglichen mit dem Vorjahr folgende Entwicklung:

#### **Erstverkäufe**

Im Jahr 2023 wurden 6 Neubau-Wohnungen mit einem Umsatz von 4,4 Mio. € verkauft (2022: 7 Neubau-Wohnungen, Umsatz 3,8 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe sank somit um - 14 %, während der Umsatz auf 4,4 Mio. € um rund + 16 % stieg.

#### **Weiterverkäufe**

Im Jahr 2023 wurden 430 Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit einem Umsatz von 75,0 Mio. € gehandelt (2022: 550 Wohnungen mit einem Umsatz von 112,9 Mio. €).

Die Anzahl der Kauffälle sank somit um rund - 22 %. Der Geldumsatz ging um rund - 34 % zurück.

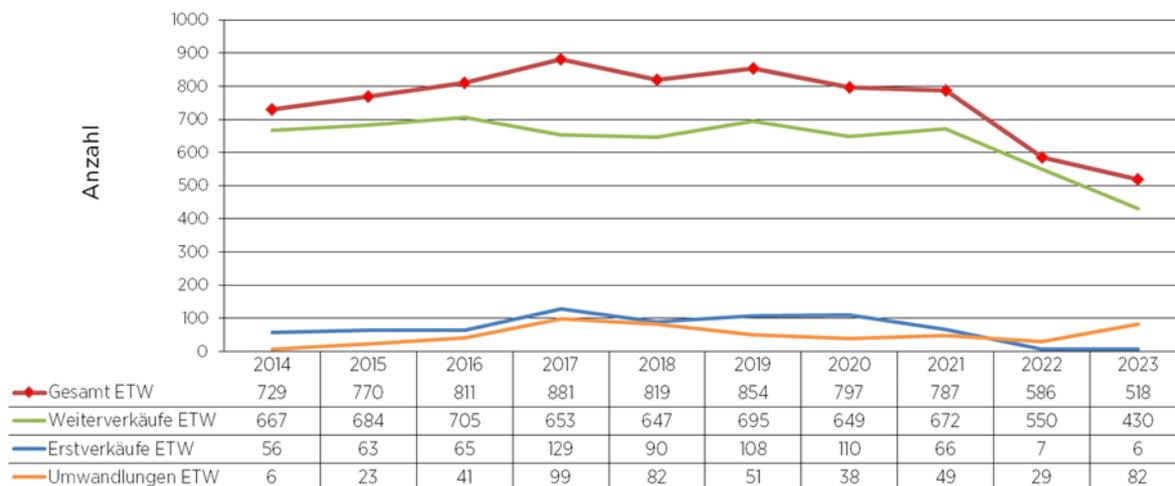
#### **Umwandlungen**

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stieg im Berichtsjahr 2023 mit 82 Kauffällen (2022: 29 Kauffälle) um + 183 % stark an. Der Geldumsatz stieg ebenfalls stark um + 213 % auf 18,5 Mio. € (2020: 5,9 Mio. €) an.

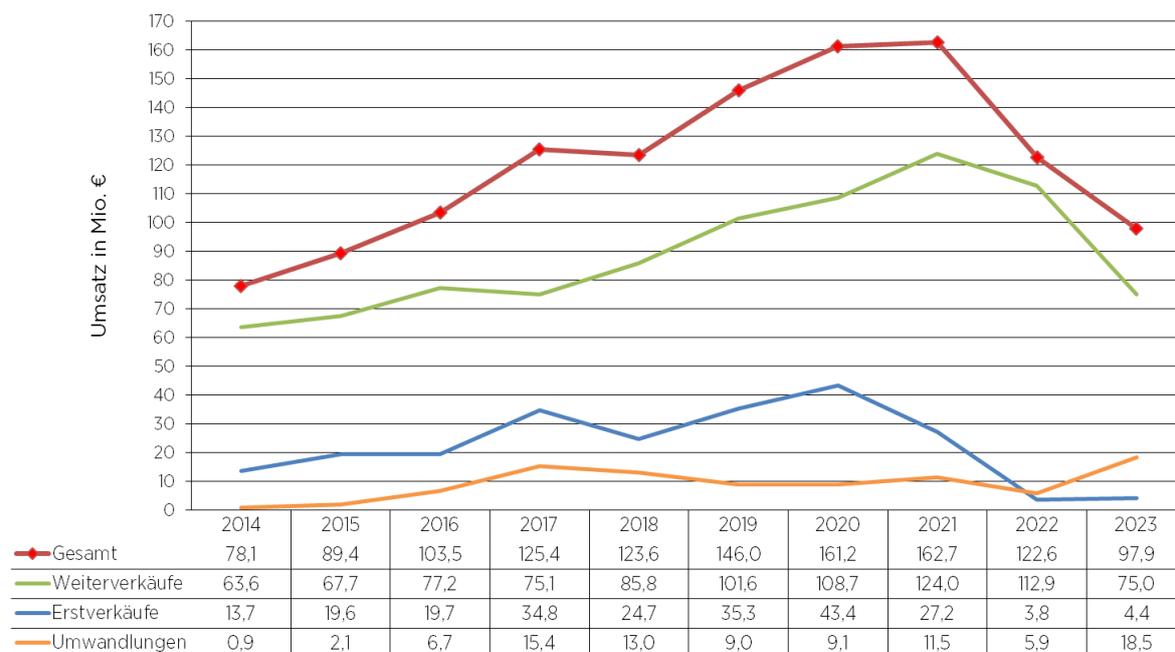
## Umsatzzahlen von Eigentumswohnungen

In den folgenden Diagrammen ist die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes pro Jahr von **Eigentumswohnungen** dargestellt. Die Gliederung erfolgt in **Erstverkäufe** (Neubauwohnungen), **Weiterverkäufe** (Veräußerung „gebrauchter“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand) und **Umwandlungen** (Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. auch Umbau und Sanierung anderer Nutzungsarten in Eigentumswohnungen).

### Entwicklung Kauffallanzahl - Eigentumswohnungen



### Entwicklung Geldumsatz - Eigentumswohnungen



## 5.3.2 Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen

Je Stadtteil bzw. Stadtviertel ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Jahr 2023 dargestellt.

Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei weniger als 3 Verkaufsfällen sind die Preise nicht in der Tabelle aufgeführt.

2023 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Weiterverkäufe				Erstverkäufe				Umwandlungen			
	Anz.	€/m <sup>2</sup> Wfl			Anz.	€/m <sup>2</sup> Wfl			Anz.	€/m <sup>2</sup> Wfl		
		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel
Oststadt	23	887	5.736	2.483	0	-	-	-	55	5.335	7.095	5.908
Innenstadt	2	-	-	-	0	-	-	-	1	-	-	-
Weststadt	29	1.140	3.333	2.348	0	-	-	-	8	2.772	5.894	4.227
Südweststadt	60	1.515	4.917	2.694	4	2.870	7.206	4.743	3	602	2.887	2.067
Au	16	1.186	3.171	2.297	0	-	-	-	1	-	-	-
Südoststadt	23	1.172	4.753	2.769	0	-	-	-	4	2.500	3.494	2.979
Buckenberg (ohne Haidach)	19	1.846	4.180	2.769	0	-	-	-	3	3.289	3.614	3.452
Haidach	45	1.563	3.750	2.633	0	-	-	-	0	-	-	-
Nordstadt	97	758	5.427	2.354	0	-	-	-	5	2.277	4.423	3.296
Brötzingen (ohne Arlinger)	18	670	3.191	2.308	0	-	-	-	0	-	-	-
Arlinger	2	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	13	1.563	3.822	2.852	0	-	-	-	0	-	-	-
Sonnenhof	10	1.790	2.968	2.218	0	-	-	-	0	-	-	-
Würm	13	1.456	3.043	2.214	0	-	-	-	0	-	-	-
Hohenwart	3	2.357	3.354	2.774	0	-	-	-	2	-	-	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	14	1.609	3.700	2.644	0	-	-	-	0	-	-	-
Huchenfeld	6	2.109	3.450	2.643	1	-	-	-	0	-	-	-
Eutingen	21	1.645	4.515	2.553	1	-	-	-	0	-	-	-

### 5.3.3 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

Im Berichtszeitraum 2023 war die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr nur leicht rückläufig bzw. aufgrund der geringen Fallzahlen nahezu konstant: Insgesamt wurden 6 Wohneinheiten verkauft; alle 6 Kauffälle wurden für die Auswertung herangezogen. Im Vorjahr 2022 waren es 7 Wohneinheiten; davon wurden 6 Kauffälle für die Auswertung herangezogen.

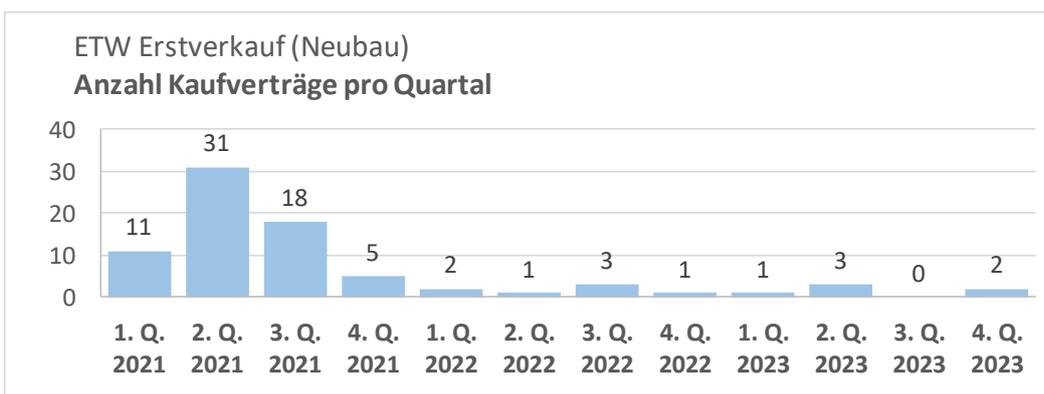
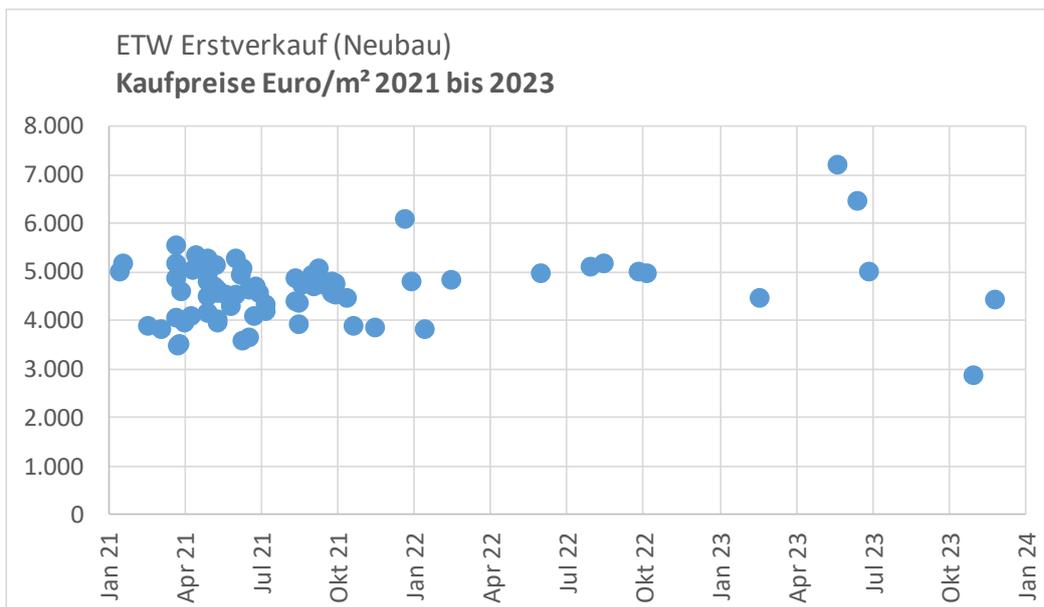
Im Berichtsjahr 2023 lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche beim Erstverkauf von Neubauwohnungen bei 5.070 €/m<sup>2</sup> und liegt damit um ca. + 5 % über dem Durchschnittspreis des Vorjahres.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Verkäufe im Berichtsjahr 2023 beträgt rd. 142 m<sup>2</sup>, wobei sechs Fälle Wohnflächen zwischen 112 m<sup>2</sup> und 155 m<sup>2</sup>, im Mittel 124 m<sup>2</sup> aufweisen und ein Fall mit 235 m<sup>2</sup> deutlich nach oben abweicht. Im Vorjahr 2022 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 116 m<sup>2</sup>. Eine Wohnung mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche würde entsprechend des durchschnittlichen Quadratmeterpreises demnach rd. 608.000 € kosten (im Vorjahr rd. 576.000 €).

Aufgrund der geringen Anzahl der vorhandenen Kaufpreise in den Jahren 2022 und 2023 sind die Werte als nur bedingt repräsentativ einzustufen.

#### Preisentwicklung 2021 bis 2023

##### Eigentumswohnungen Neubau, Stadtkreis Pforzheim



### 5.3.3.1 Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Neubauwohnungen

Die zur Auswertung geeigneten Kaufpreise sind in den folgenden Tabellen für die Jahrgänge 2023 und 2022 dargestellt. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Spannen der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise sind nach Wohnfläche und Wohnlage gegliedert. Gegebenenfalls wurden ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) aussortiert. Die Mittelwerte wurden auf 10 €/m<sup>2</sup> gerundet. Bei geringer Anzahl von Kaufpreisen erfolgt keine Preisangabe, um Rückschlüsse auf Einzelpreise auszuschließen.

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m <sup>2</sup>		Kauffälle aus dem Jahr 2023		
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	Lagequalität (Wohnlage)			
	sehr einfache und einfache	mittlere	gute und sehr gute	
<b>Neubau</b>				
bis 45	0	0	0	
> 45 bis 70	0	0	0	
> 70 bis 90	0	0	0	
> 90 bis 120	0	1	2	4.670
> 120	0	0	3	5.370 4.426 - 7.206
<b>Zusammenfassung:</b>	alle Lagen			
alle Wohnungsgrößen	5.070 2.870 - 7.206 6			

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m <sup>2</sup>		Kauffälle aus dem Jahr 2022		
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	Lagequalität (Wohnlage)			
	sehr einfache und einfache	mittlere	gute und sehr gute	
<b>Neubau</b>				
bis 45	0	0	0	
> 45 bis 70	0	0	0	
> 70 bis 90	0	0	0	
> 90 bis 120	1	3	0	5.000 4.694 - 4.808
> 120	0	2	0	5.000
<b>Zusammenfassung:</b>	alle Lagen			
alle Wohnungsgrößen	4.800 3.831 - 5.186 6			

Legende:

arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.) Anzahl der Kauffälle
--

### 5.3.4 Weiterverkäufe Eigentumswohnungen

2023 wurden insgesamt 430 Wohneinheiten weiterverkauft (2022: 550 Wohneinheiten). Für die Auswertung wurden 385 Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

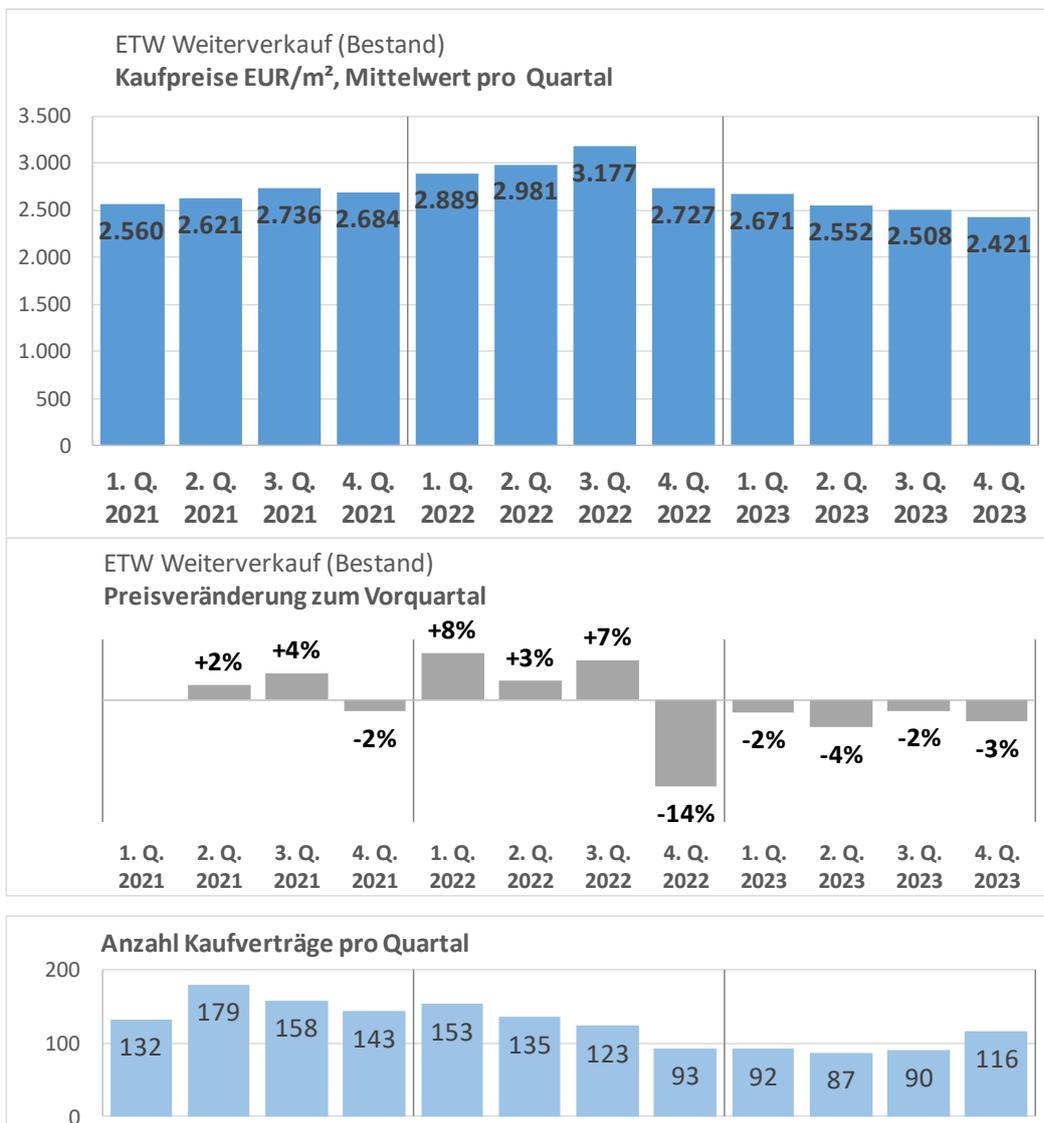
Im Berichtsjahr 2023 lag der durchschnittliche Kaufpreis der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen bei 2.533 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (rd. 14 % weniger als 2022: 2.954 €/m<sup>2</sup>).

Die durchschnittliche Wohnfläche entsprach im Jahr 2023 mit rd. 72 m<sup>2</sup> in etwa dem Vorjahreswert von rd. 71 m<sup>2</sup>. Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche kostete demnach im Jahr 2023 durchschnittlich rd. 177.000 € (2022: rd. 207.000 €).

Trendwende im Jahr 2022 und Entwicklung in 2023:

Nach mehr als zehn Jahren ansteigender Preisentwicklung begann die Trendwende Anfang des Jahres 2022 mit sinkenden Vertragszahlen. Das sinkende Preisniveau wurde schließlich mit den Vertragsabschlüssen im vierten Quartal 2022 (Datum des notariellen Kaufvertrags) messbar: Die Preise sanken im vierten Quartal 2022 deutlich um ca. - 14 % im Vergleich zum Höchststand im Vorquartal. Im Jahresverlauf 2023 war ein weiterer Preisrückgang von rd. - 10 % zu verzeichnen. Somit ging das durchschnittliche Preisniveau zum Jahresende 2023 in etwa auf das Niveau von 2020 zurück.

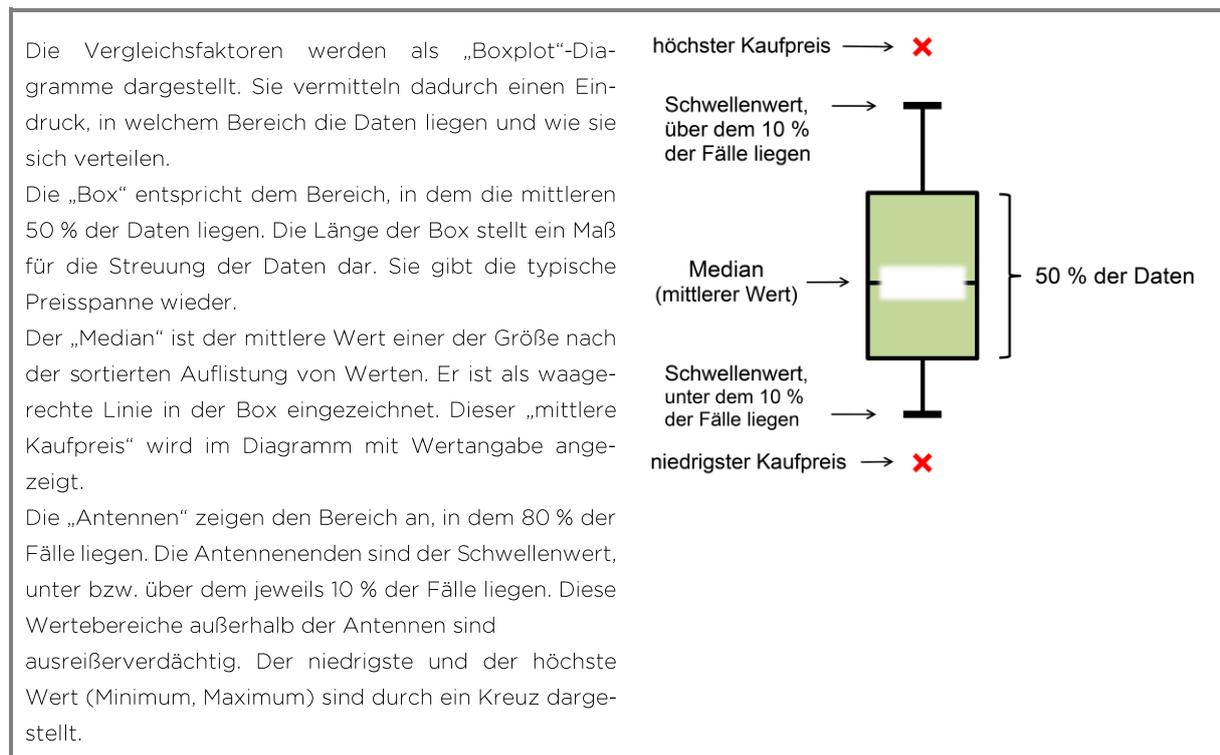
#### Preisentwicklung 2021 bis 2023, quartalsweise Eigentumswohnungen Weiterverkauf, Stadtkreis Pforzheim



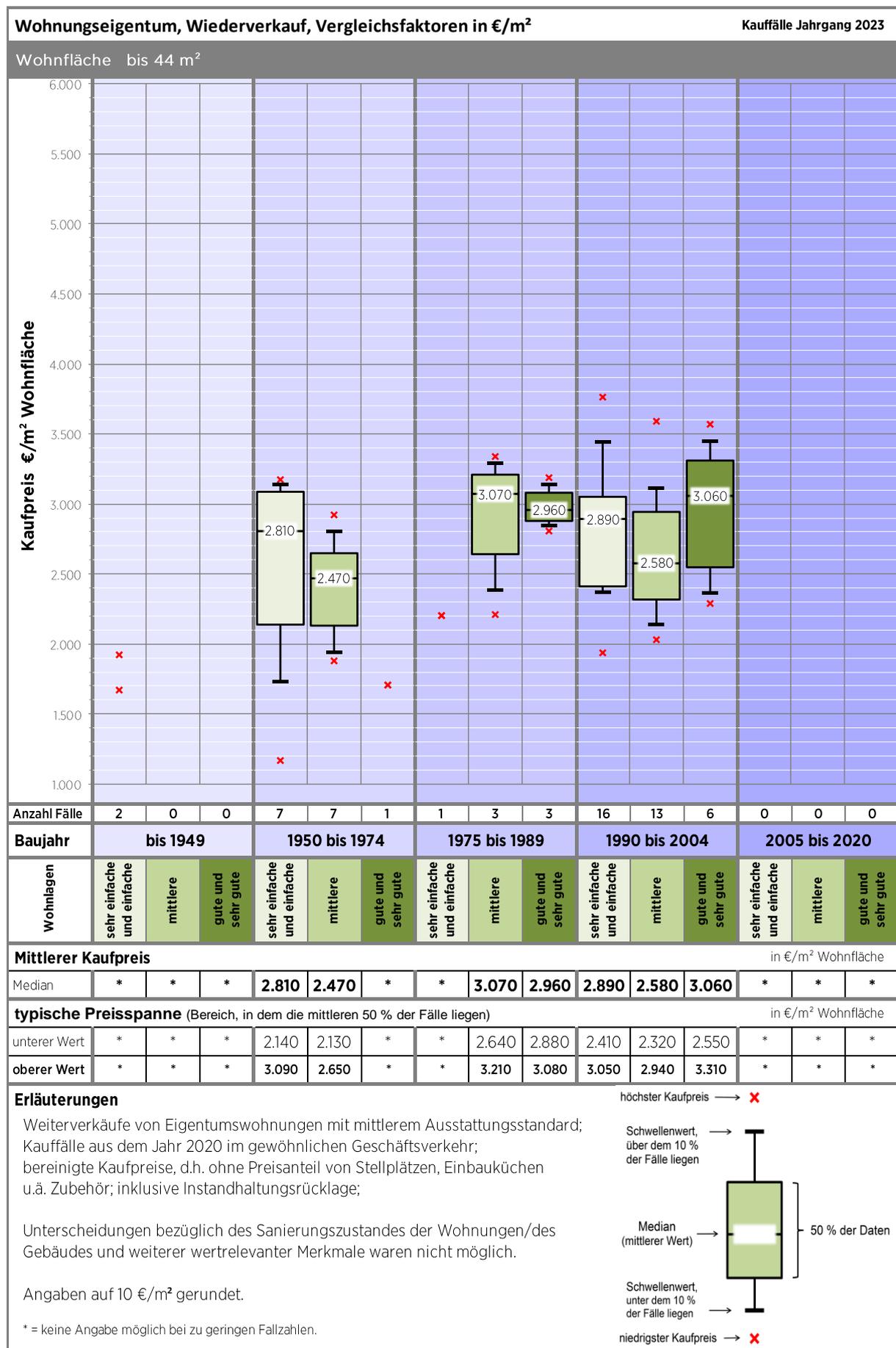
### 5.3.4.1 Wohnungspreise in €/m<sup>2</sup> (Vergleichsfaktoren)

Im Folgenden werden Kaufpreise von Eigentumswohnungen mittleren Ausstattungsstandards dargestellt. Sie sind nach Wohnungsgröße, Baujahresgruppen und Lagequalität (Wohnlage) gegliedert. Die Einordnung in die Baujahresgruppen erfolgt anhand des Ursprungs-Baujahres. Die Lagequalitäten (Wohnlagen) sind auf S. 109 beschrieben. Die Kaufpreise sind auf die Wohnfläche bezogen (Vergleichsfaktoren in €/m<sup>2</sup>). Die Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt; Balkon-, Terrassenflächen werden i. d. R. zu einem Viertel angerechnet. Unterscheidungen bezüglich des Sanierungszustandes der Wohnungen / des Gebäudes und weiterer wertrelevanter Merkmale waren nicht möglich. Die Daten können in den wertrelevanten Merkmalen jeweils eine andere Zusammensetzung haben.

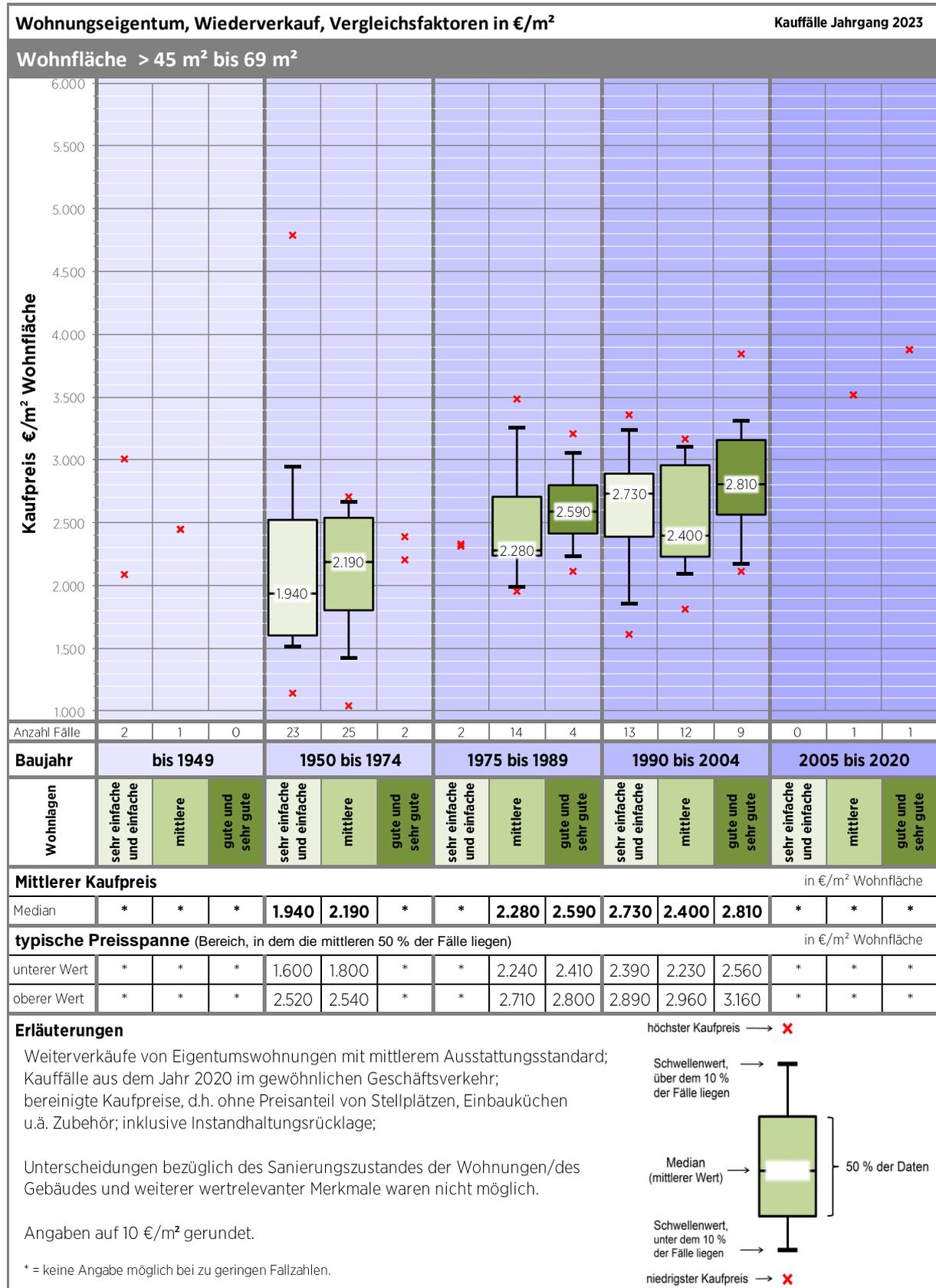
Den Auswertungen liegen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr 2023 zugrunde. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Erbbaurecht), die nicht als Vergleichspreise geeignet sind, gehen nicht in die Auswertungen ein. Die Kaufpreise sind gegebenenfalls um Preisanteile von Stellplätzen sowie Einbauküchen und ähnlichem Zubehör bereinigt. Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.



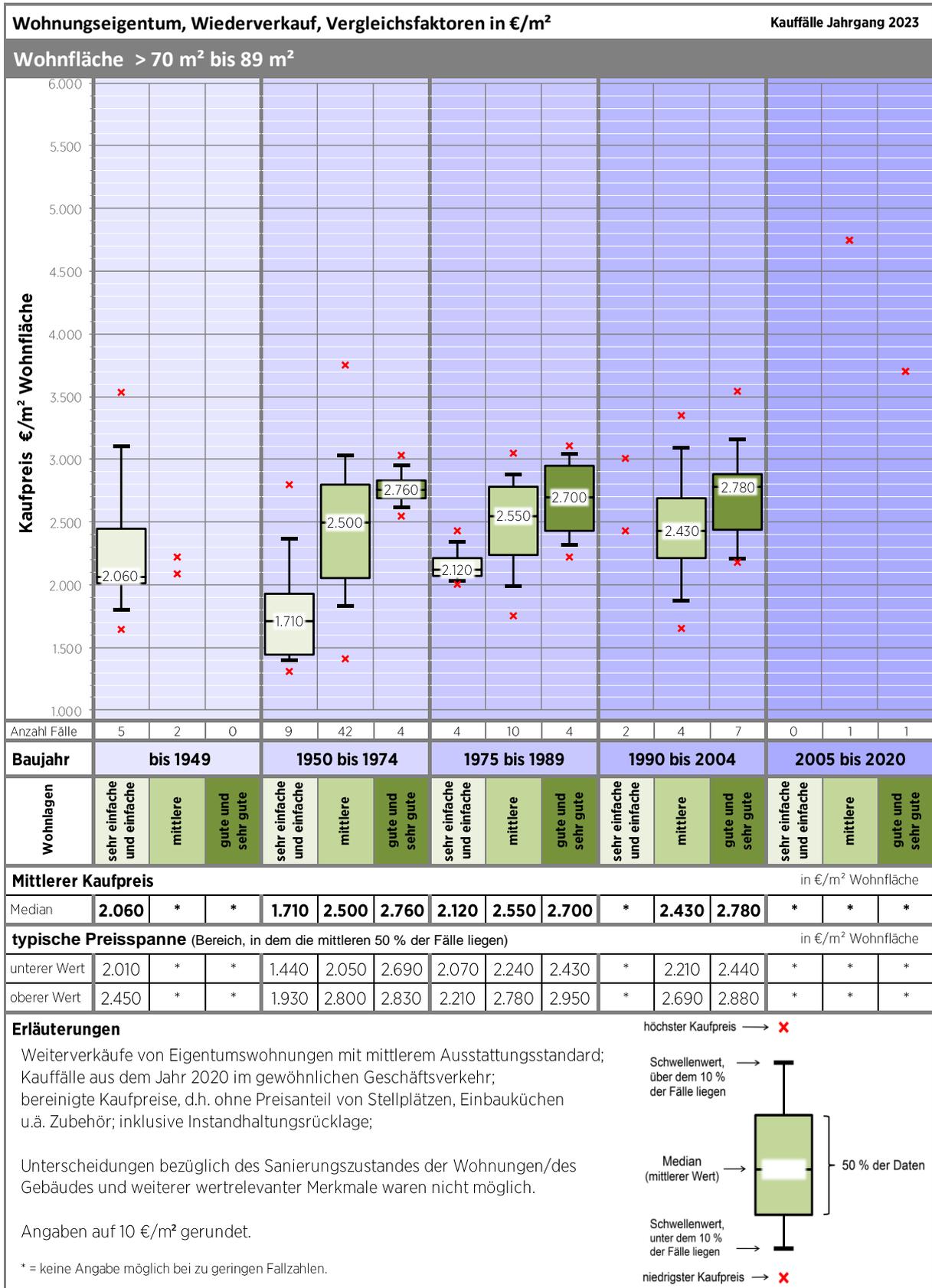
### 5.3.4.2 Wohnungen bis 44 m<sup>2</sup>



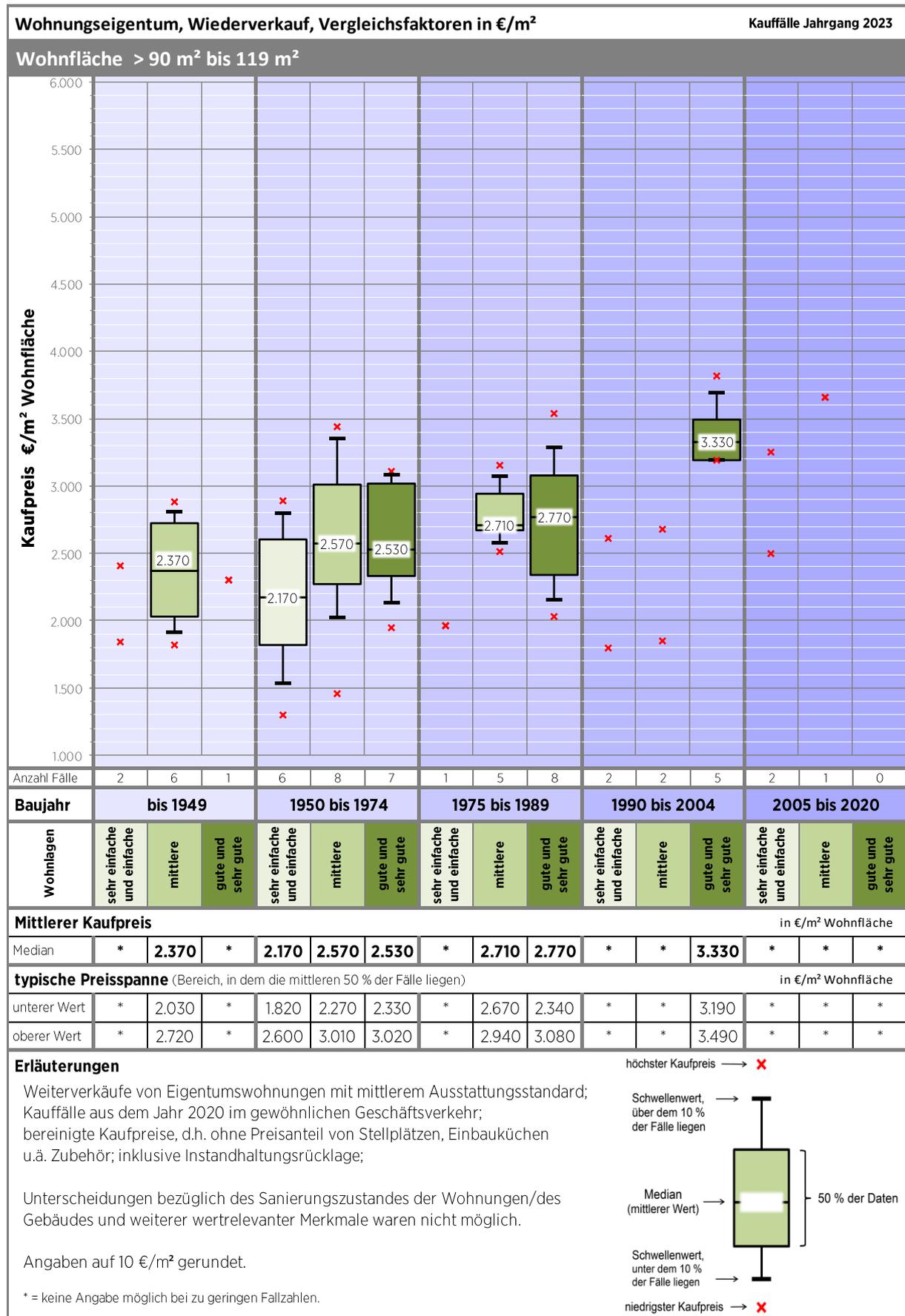
### 5.3.4.3 Wohnungen 45 bis 69 m<sup>2</sup>



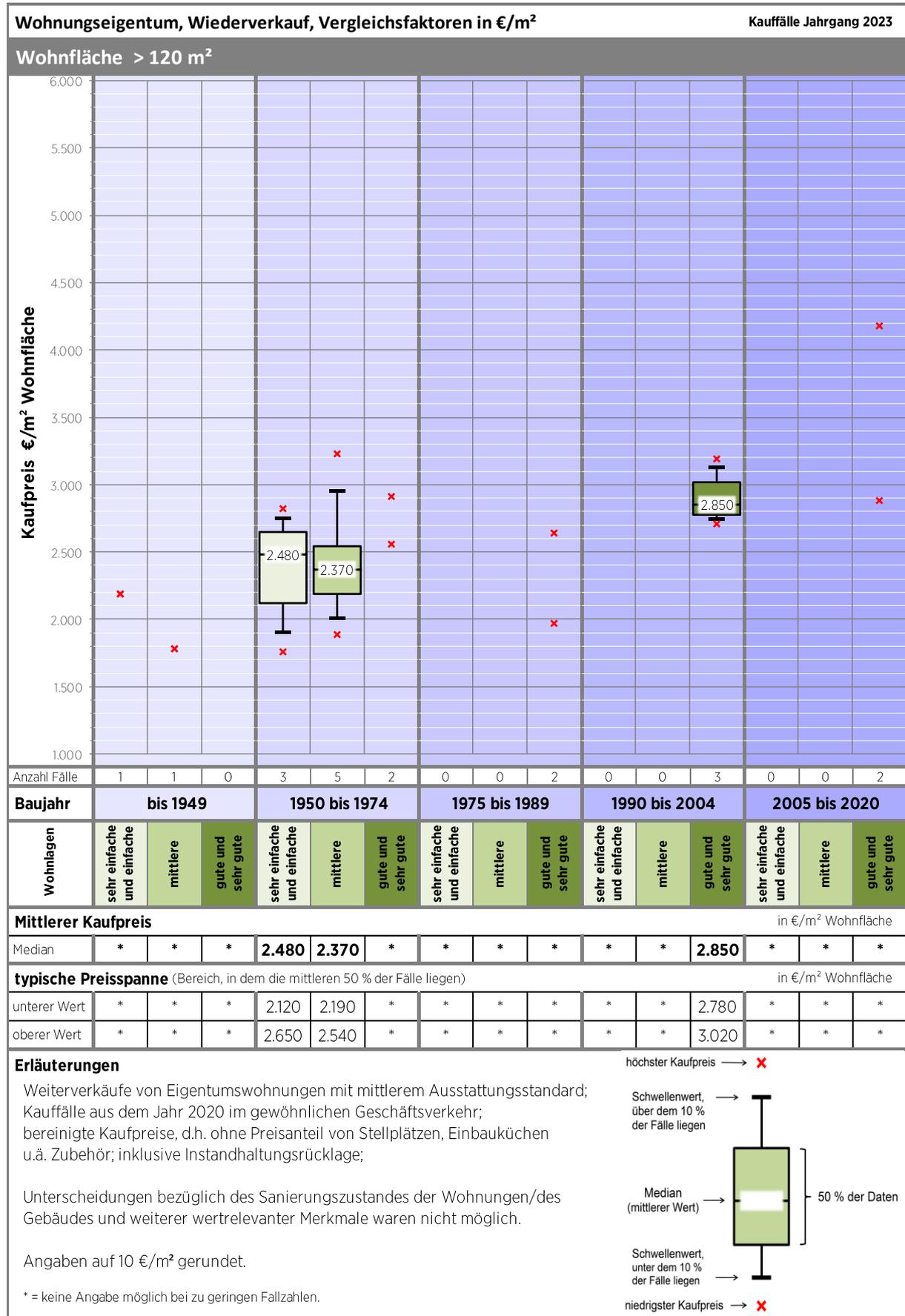
### 5.3.4.4 Wohnungen 70 bis 89 m<sup>2</sup>



### 5.3.4.5 Wohnungen 90 bis 119 m<sup>2</sup>

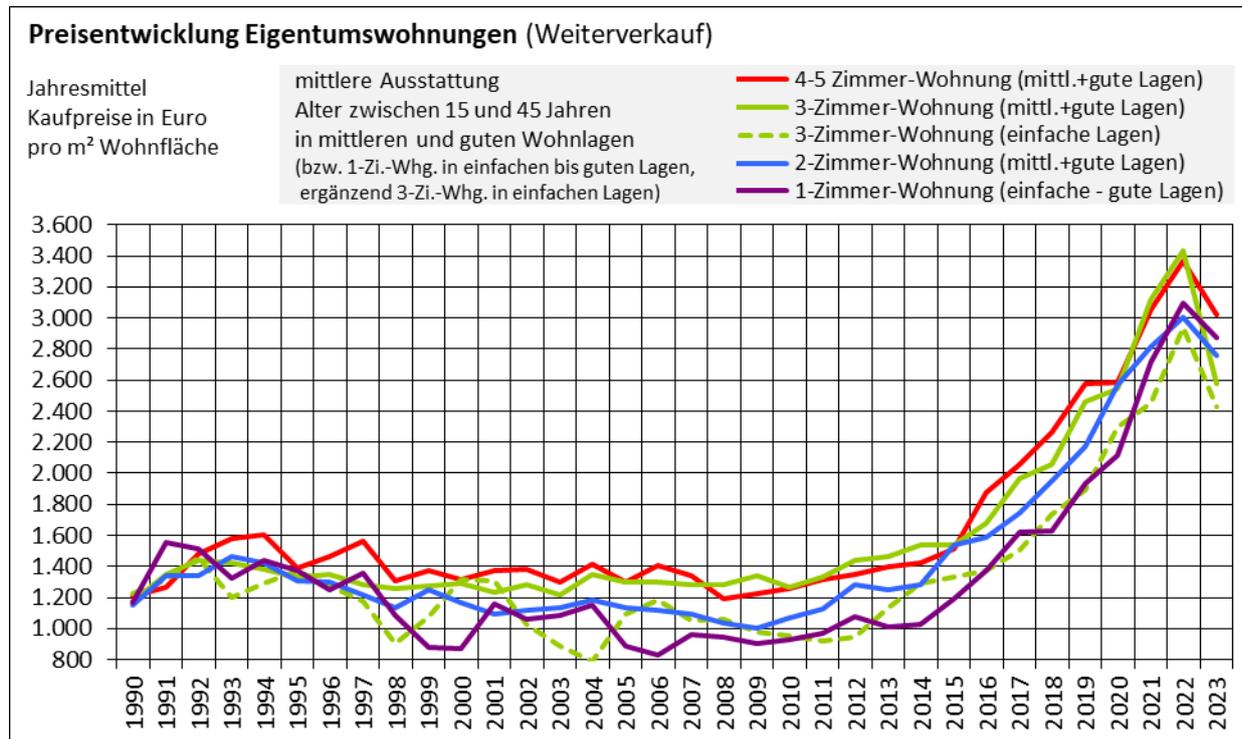


### 5.3.4.6 Wohnungen über 120 m<sup>2</sup>



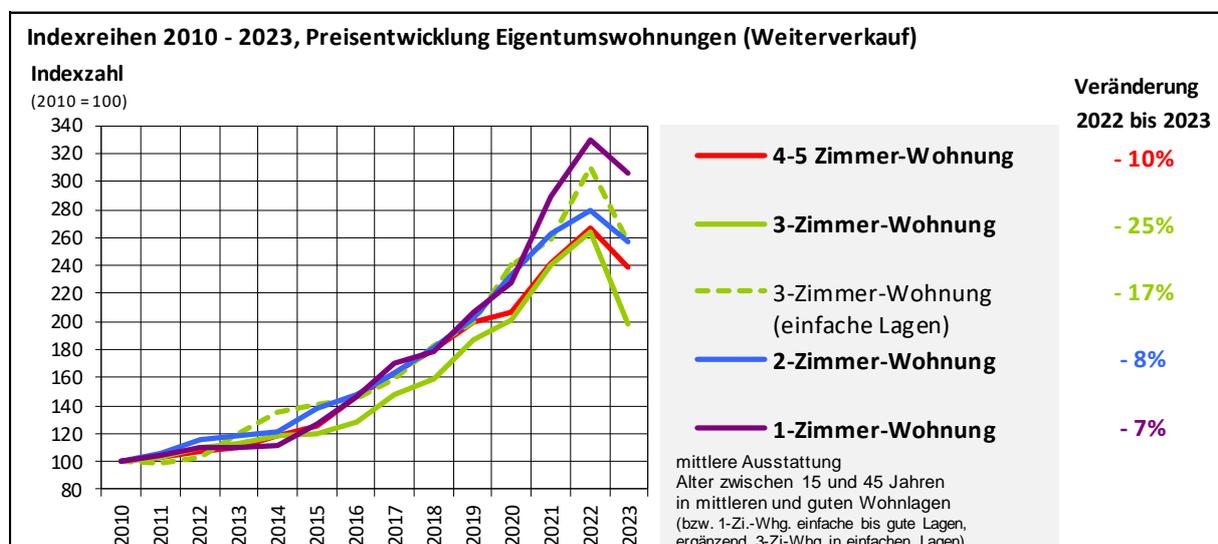
### 5.3.4.7 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung und das Preisniveau von 1-, 2-, 3- und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen ist anhand der Jahresmittelwerte der Kaufpreise als Zeitreihe der Jahre 1990 bis 2023 dargestellt (Baualter zwischen 15 und 45 Jahren, mittlere Ausstattung, in mittleren bis guten Wohnlagen bzw. bei 1-Zi.-Wohnungen in einfachen bis guten Wohnlagen und ergänzend 3-Zi.-Wohnungen in einfachen Lagen):



Die Preisentwicklungen als Indexreihen sind in Kapitel 6.2 (ab Seite 81) im Einzelnen dargestellt. Dort sind auch die Merkmale angegeben, die den Auswertungen zugrunde liegen.

Die Preisentwicklung im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr und eine Zusammenfassung der Indexreihen 2010 bis 2023 (Veränderung zum Basisjahr 2010 = 100) zeigt folgendes Diagramm:



### 5.3.5 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2023 lagen insgesamt 82 Kauffälle (2022: 29 Einheiten) von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen vor. Zum Kaufzeitpunkt weisen solche Objekte mitunter unterschiedliche Modernisierungs-/Sanierungsstände auf, die im Einzelnen nicht bekannt sind. Somit kann die festgestellte Preisspanne unterschiedliche Modernisierungsgrade umfassen (von Instandhaltungstau bis zu Kernsanierung).

Aus dem Jahr 2023 konnten 23 Einheiten zur Auswertung herangezogen werden. Die übrigen 53 Kauffälle waren Umwandlungen im selben Objekt (mittlerer Kaufpreis 5.908 €/m<sup>2</sup> und im Mittel rd. 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit vertraglich vereinbarter Zweckbindung als Studentenwohnen, die vertraglich keine Vermietung am sonstigen Wohnungsmarkt zulassen.

Trotz starker Preisunterschiede in den Quadratmeterpreisen flossen alle Fälle in die Auswertung ein.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2023 betrug 3.620 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 3.024 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße war mit rd. 70 m<sup>2</sup> kleiner als die des Vorjahres mit rd. 81 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.5.1 Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Umwandlungen

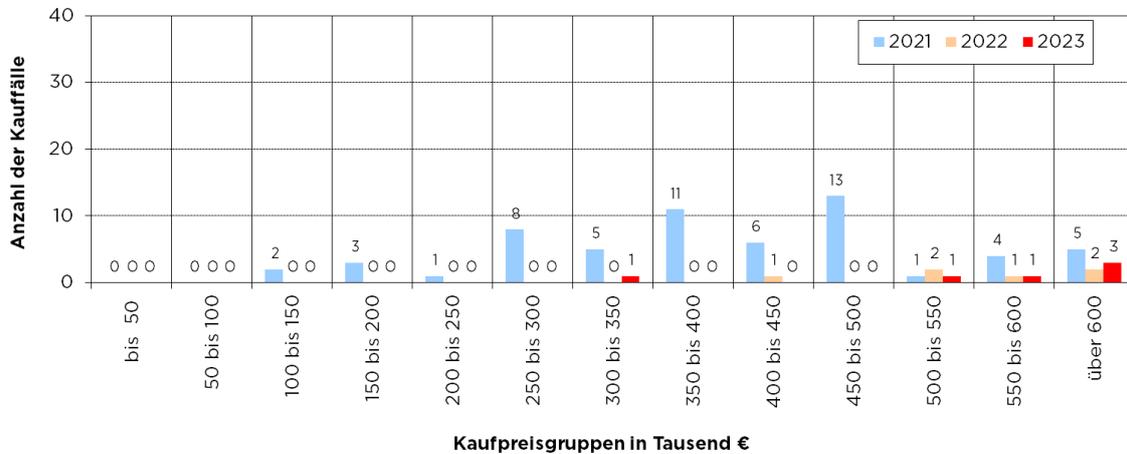
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die Preisspanne sind die Kauffälle des Berichtsjahres 2023 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

2023	
mittlerer Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	3.620
Preisspanne in €/m <sup>2</sup>	2.277 - 6.155
mittlere Wohnungsgröße	70 m <sup>2</sup>
Anzahl Kauffälle	23

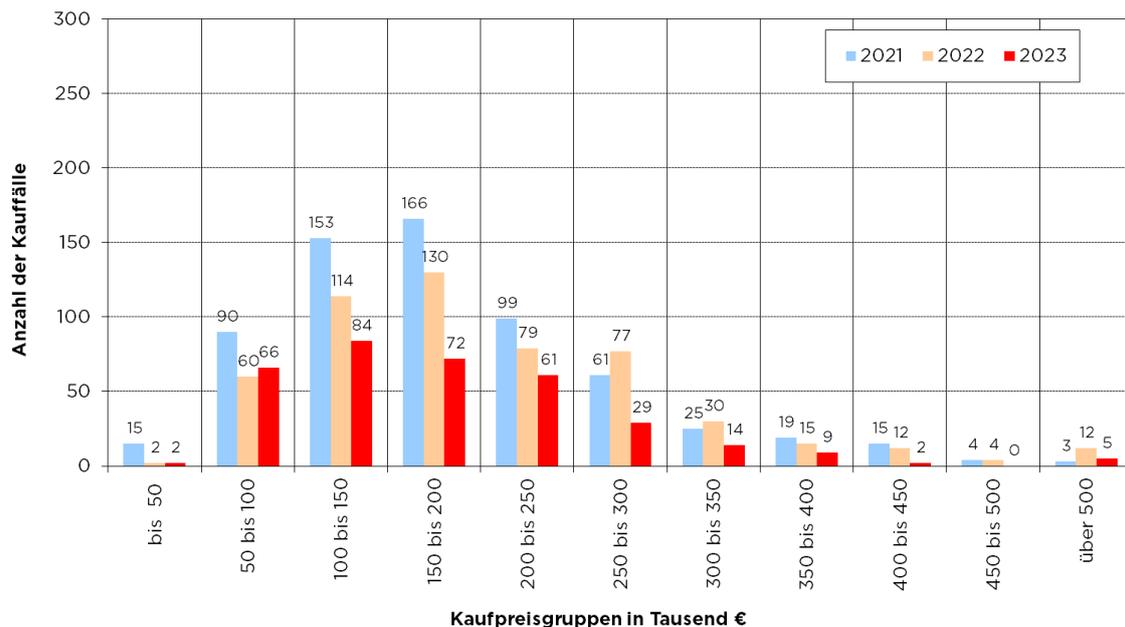
### 5.3.6 Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen

Die folgenden Diagramme zeigen auf, wie sich die Zahl der Kauffälle nach der Höhe des Kaufpreises (in Euro) verteilt. Die Kaufpreisgruppen sind in 50.000 Euro-Stufen dargestellt. Die Diagramme zeigen die Verteilung der Zahl der jeweiligen Kaufpreishöhen von Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen für die letzten drei Jahre 2021 bis 2023.

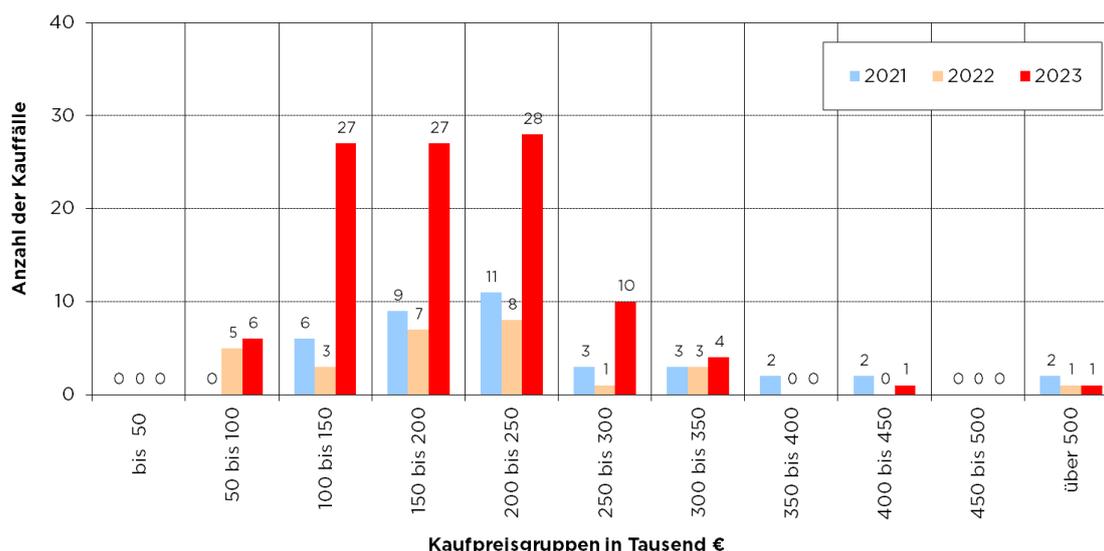
Anzahl der **Erstverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Weiterverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Umwandlungen** nach Kaufpreisgruppen



### 5.3.7 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Eigentumswohnungen

Wohnort der Erwerber von Eigentumswohnungen	2021		2022		2023	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	383	50%	311	53%	269	53%
Enzkreis	129	17%	92	16%	75	15%
Landkreis Calw	10	1%	4	1%	13	3%
Landkreis Böblingen	16	2%	11	2%	3	1%
Landkreis Karlsruhe	19	2%	22	4%	32	6%
Stadtkreis Karlsruhe	26	3%	20	3%	17	3%
Landkreis Ludwigsburg	21	3%	15	3%	10	2%
Stadtkreis Stuttgart	26	3%	20	3%	16	3%
übrige Kreise BW	68	9%	48	8%	27	5%
andere Bundesländer	65	8%	39	7%	32	6%
Ausland	4	1%	4	1%	17	3%
<b>Summe</b>	<b>767</b>	<b>100%</b>	<b>586</b>	<b>100%</b>	<b>511</b>	<b>100%</b>

#### Pforzheim und Umgebung

Stadtkreis Pforzheim	383	50%	311	53%	269	53%
angrenzende Landkreise Enzkreis und Calw	139	18%	96	16%	88	17%
Regionen Karlsruhe und Stuttgart: Land-/Stadtkreise Böblingen, Karlsruhe, Ludwigsburg, andere	108	14%	88	15%	78	15%
<b>Summe</b>	<b>767</b>	<b>100%</b>	<b>586</b>	<b>100%</b>	<b>511</b>	<b>100%</b>

### 5.3.8 Teileigentum: Preisübersicht gewerbliche Nutzungen

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten kann lediglich eine Preisübersicht dargestellt werden, da nur wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind. Die für eine Auswertung geeigneten Kauffälle von Weiterverkäufen oder Umwandlungen der Jahre 2018 bis 2023 wurden zusammengefasst, soweit Daten vorlagen.

Bei Ladengeschäften wird nach Lage in der Innenstadt bzw. in den übrigen Stadtteilen unterschieden.

Teileigentum: gewerbliche Nutzungen												
Nutzung	Vertragsjahre	Anzahl Kauffälle		Baujahr			Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> NF		
				von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
		Stadtteile										
Büro, Praxis	2018-2023	51	1903	2012	1960	49	639	174	690	2.202	1.365	
Laden	2018-2023	Innenstadt u. Sedanviertel	3	1956	1982	1966	49	322	143	860	1.739	1.206
		übrige Stadtteile	21	1913	1994	1969	20	1.642	303	527	2.404	1.125
Gaststätte	2018-2023	8	1913	1995	1963	51	413	186	562	2.051	1.254	
Lagerfläche	2018-2023	3	1950	1980	1961	45	259	140	222	579	440	
sonstige gewerbliche Nutzungen	2018-2023	7	1909	1987	1956	25	2.157	499	791	2.054	1.137	
Hobbyraum	2018-2023	4	1966	1993	1983	14	47	37	362	714	542	

## 5.4 Garagen und Stellplätze

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Stellplatz werden aus Kauffällen in Wohn- und Mischgebieten abgeleitet bzw. sachverständig festgestellt. Sie dienen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insbesondere bei der Auswertung von Eigentumswohnungen als Grundlage, um den Kaufpreis der Wohnung um mitverkaufte Garagen/Stellplätze zu bereinigen.

Die Spannen der tatsächlich bezahlten Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von PKW-Stellplätzen der letzten fünf Jahrgänge und die Anzahl der Kauffälle pro Jahr sind jeweils angegeben.

<b>Garagen und Stellplätze:</b>		<b>durchschnittliche Kaufpreise</b>	
		Jahrgang	Kaufpreise von - bis (Anzahl)
		<b>Wiederverkauf (gebraucht)</b>	<b>Erstverkauf (Neubau)</b>
<b>Garagenstellplatz (Einzel- und Reihengarage)</b>		<b>ca. 16.000 €</b>	<b>ca. 25.000 €</b>
	2023	9.000 € - 30.000 € (13)	30.000 € (1)
	2022	8.000 € - 25.000 € (5)	22.000 € (1)
	2021	11.000 € (1)	(0)
	2020	8.000 € - 20.750 € (10)	22.000 € (1)
	2019	10.000 € - 18.000 € (12)	24.900 € - 29.900 € (6)
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>		<b>ca. 16.000 €</b>	<b>ca. 25.000 €</b>
	2023	8.000 € - 26.000 € (12)	15.300 € - 25.000 € (5)
	2022	8.000 € - 20.000 € (6)	24.900 € - 32.000 € (11)
	2021	9.000 € - 15.000 € (19)	20.000 € - 28.000 € (67)
	2020	7.000 € - 25.000 € (22)	15.000 € - 34.900 € (88)
	2019	10.000 € - 16.000 € (11)	15.000 € - 31.900 € (72)
<b>Mehrfachparker-Stellplatz</b>		<b>ca. 10.000 €</b>	keine Angabe möglich
	2023	5.000 € - 10.000 € (3)	(0)
	2022	10.000 € - 15.500 € (2)	(0)
	2021	10.000 € - 10.000 € (34)	(0)
	2020	3.250 € - 10.000 € (4)	(0)
	2019	3.000 € - 5.500 € (4)	(0)
<b>Stellplatz im Freien</b>		<b>ca. 11.000 €</b>	<b>ca. 13.000 €</b>
	2023	8.000 € - 15.000 € (5)	5.000 € - 15.000 € (2)
	2022	7.000 € - 15.000 € (3)	10.000 € - 12.500 € (2)
	2021	12.500 € - 12.500 € (1)	8.000 € - 15.000 € (8)
	2020	5.000 € - 15.000 € (2)	5.000 € (2)
	2019	8.500 € - 15.000 € (3)	15.000 € (1)

## 6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

### 6.1 Bodenpreisindexreihen

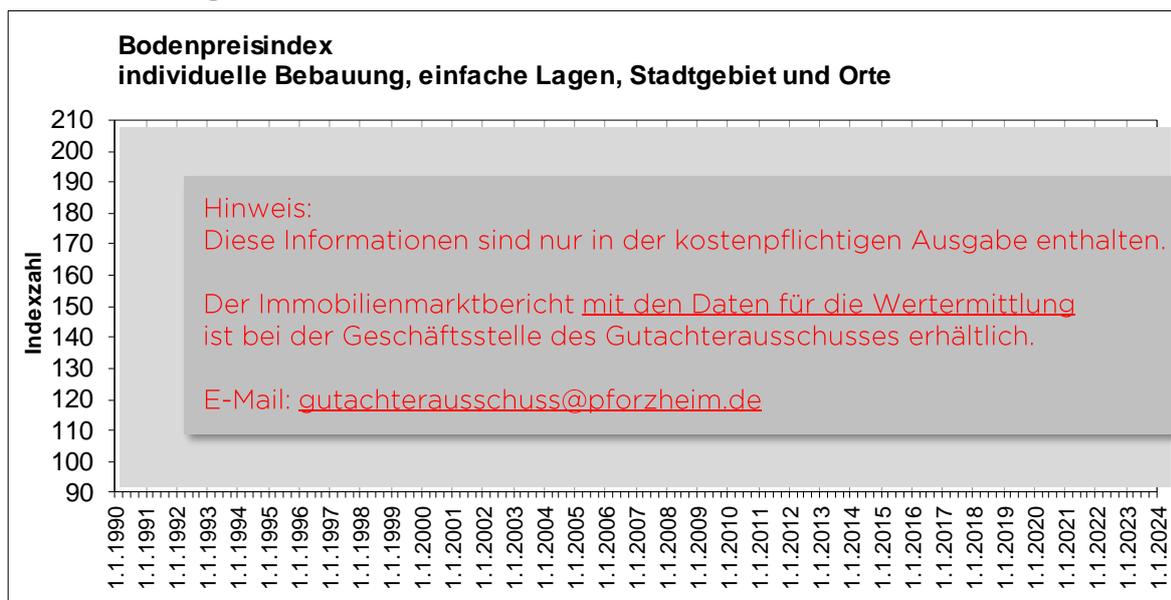
Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 18 ImmoWertV 2021).

Die Bodenpreisindexreihen für Bauland werden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten analog den Erhebungszeiträumen der Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben und beziehen sich auf den Stichtag 01.01.1991 (≙ 31.12.1990). Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2023. Die Indexzahl zum 01.01.2024 wurde aus der Preisentwicklung unbebauter Grundstücke des Jahres 2023 unter Berücksichtigung der Preisentwicklung bebauter Grundstücke abgeleitet. Die nächste Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2025 erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2025.

#### 6.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

Die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland sind gegliedert nach der Art der Bebauung (individuelle Bebauung, d.h. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, bzw. mehrgeschossige Bebauung/Geschosswohnungsbau), der Lage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 109) und nach Stadtgebiet (Gemarkung Pforzheim) bzw. den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm).

##### **Wohnbauland für individuelle Bebauung im Stadtgebiet Pforzheim und den Ortsteilen, in einfachen Lagen:**



**Wohnbauland für individuelle Bebauung  
im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim),  
in mittleren und guten Lagen:**

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

**Wohnbauland für individuelle Bebauung  
in den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm):  
in mittleren und guten Lagen:**

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## Wohnbauland für mehrgeschossige Bebauung im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## 6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

Für das Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

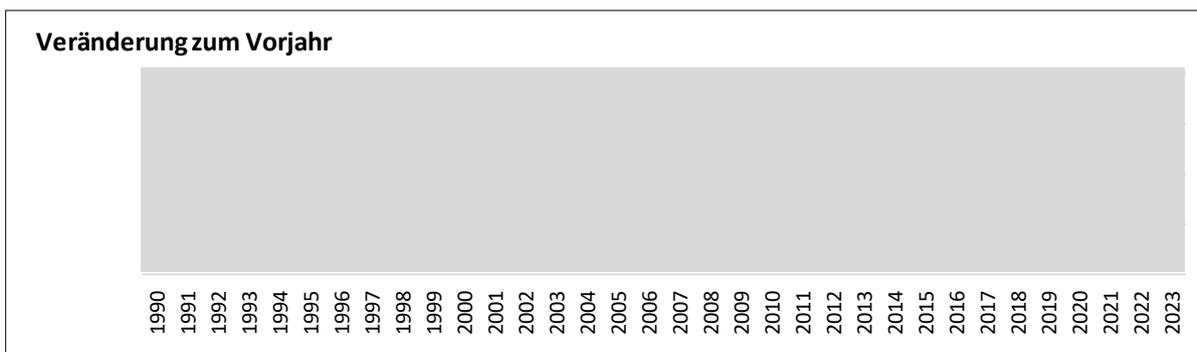
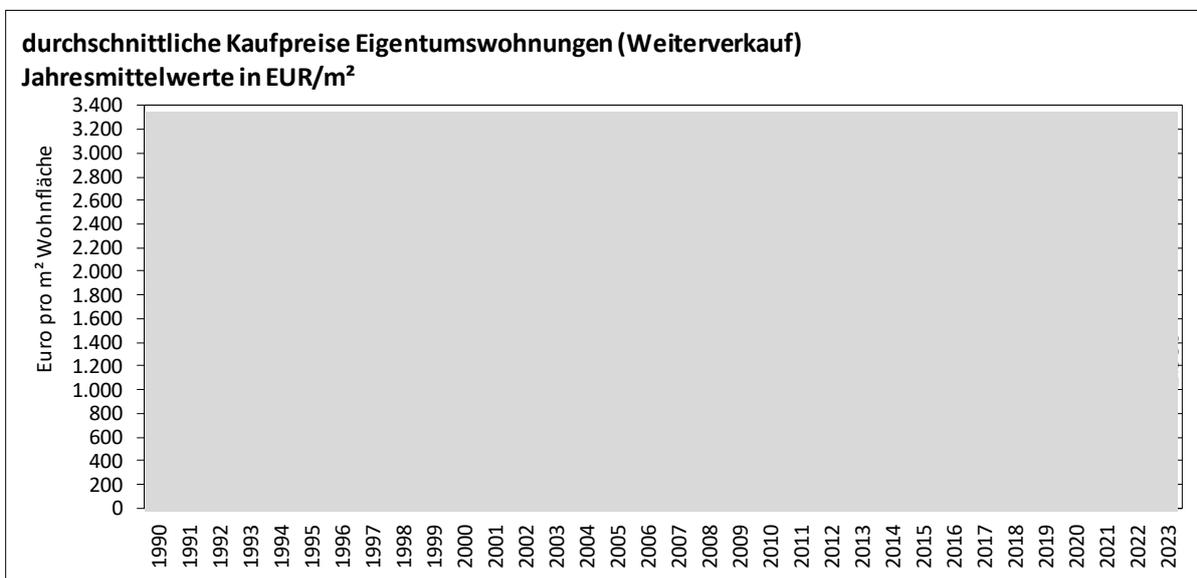
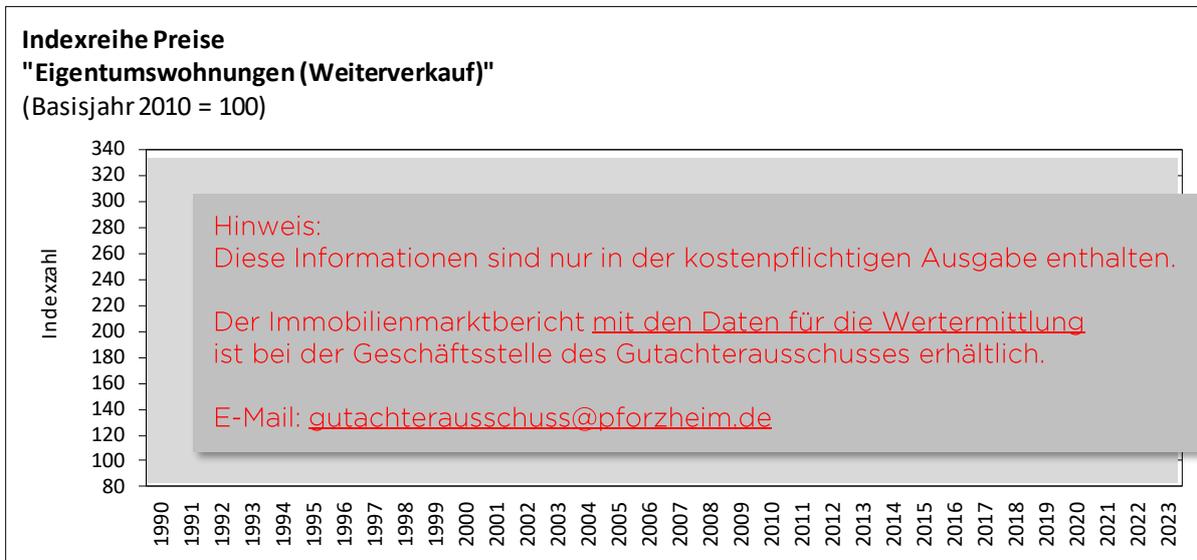
Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## 6.2 Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen 1990-2023

### 6.2.1 Indexreihe Preise Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Dieser Auswertung liegen alle Kauffälle von Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Weiterverkäufe) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eines Jahrgangs zugrunde.



## 6.2.2 Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **1-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 20 und 50 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 109)

## 6.2.3 Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **2-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup> (ab 2021 : zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup>)
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Wohnlage (2021 und 2022 auch einfache Wohnlage)  
(Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 109)

## 6.2.4 Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (mittlere und gute Wohnlagen)

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 und 90 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss (2022 mit EG und DG)
- in mittlerer bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 109)

## 6.2.5 Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (einfache Wohnlagen)

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 und 90 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss (2022 mit EG und DG)
- in einfacher und sehr einfacher Wohnlage (Beschreibung Wohnlagen siehe S. 109)

## 6.2.6 Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **4- bis 5-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss (2022 mit EG und DG)
- in mittlerer bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 109)

## 6.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 21 ImmoWertV 2021) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie jährlich ermittelt.

Mit den Ertragsfaktoren (§ 20 ImmoWertV), das heißt dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete), erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie: Vergleichswert = Jahresrohertrag × Ertragsfaktor.

Bei der Anwendung dieser Ertragsfaktoren muss bedacht werden, dass sie relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie wie z. B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag:

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren werden ab S. 101 beschrieben.

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2024 sind für die verschiedenen Objektarten auf der folgenden Seite zusammengestellt.

In den nachfolgenden Tabellen werden zu jeder Objektart die Spannen der Auswertungsergebnisse der Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren des Jahrgangs 2023 angegeben und bei geringer Datenlage bzw. zum Vergleich auch frühere Jahrgänge. Sie geben die Schwankungsbreiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs am Pforzheimer Immobilienmarkt wieder.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2024 in seiner Sitzung am 23.04.2024 ermittelt und beschlossen. Die Marktentwicklung bis zum Stichtag wurde bei der Ermittlung berücksichtigt.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden auf 0,25 %-Punkte gerundet. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

### 6.3.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2024

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> Stichtag 01.01.2024	<b>Rohertrags- faktor</b> Stichtag 01.01.2024
<b>Wohnungseigentum nach WEG:</b> 1-Zimmer-Wohnungen 2-Zimmer-Wohnungen 3-Zimmer-Wohnungen 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen	<p>Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.</p> <p>Der Immobilienmarktbericht <u>mit den Daten für die Wertermittlung</u> ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de">gutachterausschuss@pforzheim.de</a></p>	
Ein- und Zweifamilienhäuser		
Dreifamilienhäuser		
<b>Mehrfamilienhäuser</b> ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%		
<b>gemischt genutzte Gebäude,</b> gewerblicher Mietertragsanteil zwischen 10% und 80%		
<b>gewerblich genutzte Gebäude</b> (Produktion, Werkstatt, Lager, Büro u.ä.), gewerblicher Mietertragsanteil über 80%		
<b>Geschäftsgebäude</b> in Einkaufslagen (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%		

Auf den folgenden Seiten sind zu jeder Objektart detaillierte Auswertungsergebnisse und die Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle dargestellt.

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum (Büro/Praxis, Laden, Gaststätte) nachrichtlich siehe Seite 99.

## 6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten

### 6.3.2.1 Eigentumswohnungen

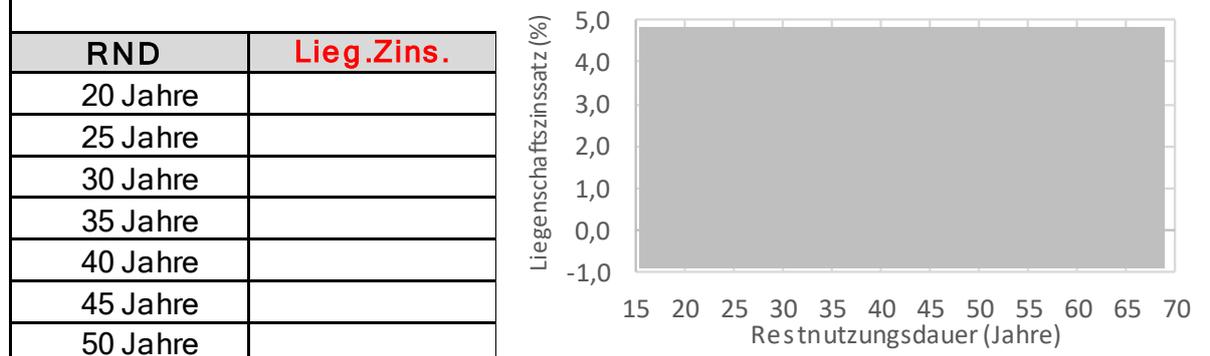
1-Zimmer Wohnungen:

Objektart <b>Wohnungseigentum</b> nach WEG	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> Stichtag 01.01.2024	<b>Rohertrags- faktor</b> Stichtag 01.01.2024
<b>1-Zimmer-Wohnungen</b>		

<b>Erläuterungen</b>
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 beschlossenen Werte berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023 und beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 35 bis 45 Jahren.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
	Vertragsdatum Jahrgang 2023	Anzahl 55	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
<b>1-Zimmer-Wohnungen</b>						
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>						
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m <sup>2</sup>						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>						
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2023



Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

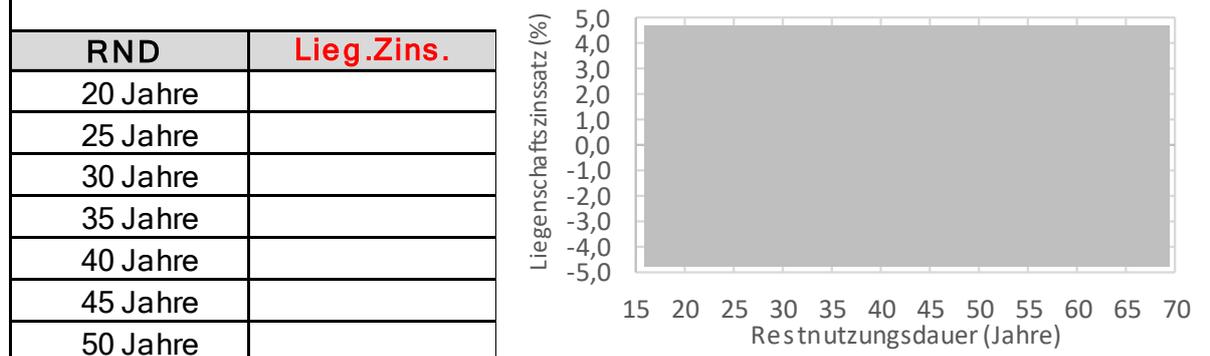
2-Zimmer Wohnungen:

Objektart <b>Wohnungseigentum</b> nach WEG	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> Stichtag 01.01.2024	<b>Rohertrags- faktor</b> Stichtag 01.01.2024
<b>2-Zimmer-Wohnungen</b>		

**Erläuterungen**  
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 beschlossenen Werte berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023 und beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 35 Jahren.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
Jahrgang 2023	112			von	bis	
<b>2-Zimmer-Wohnungen</b>						
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>						
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m <sup>2</sup>						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>						
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2023



Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

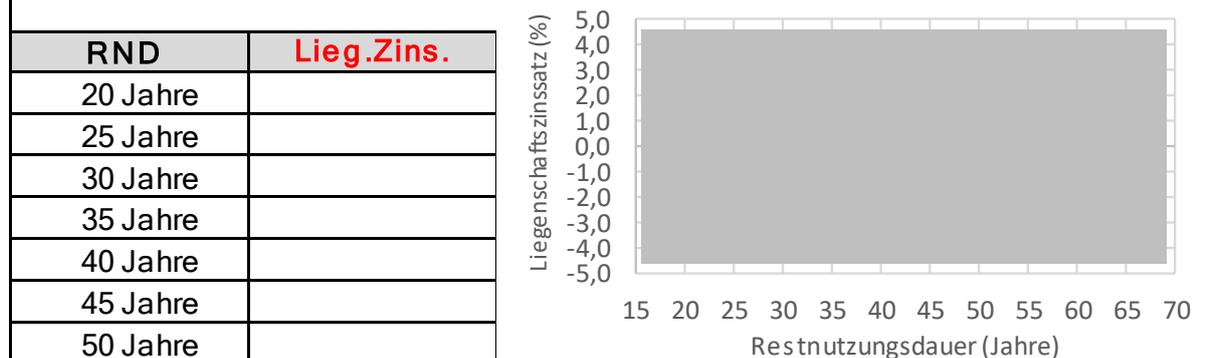
3-Zimmer Wohnungen:

Objektart <b>Wohnungseigentum</b> nach WEG	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> Stichtag 01.01.2024	<b>Rohertrags- faktor</b> Stichtag 01.01.2024
<b>3-Zimmer-Wohnungen</b>		

**Erläuterungen**  
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 beschlossenen Werte berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023 und beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 35 Jahren.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
Jahrgang 2023	107			von	bis	
<b>3-Zimmer-Wohnungen</b>						
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>						
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m <sup>2</sup>						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>						
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2023



**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

4- bis 6-Zimmer Wohnungen:

Objektart <b>Wohnungseigentum</b> nach WEG	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> Stichtag 01.01.2024	<b>Rohertrags- faktor</b> Stichtag 01.01.2024
<b>4- bis 6-Zimmer-Wohnungen</b>		

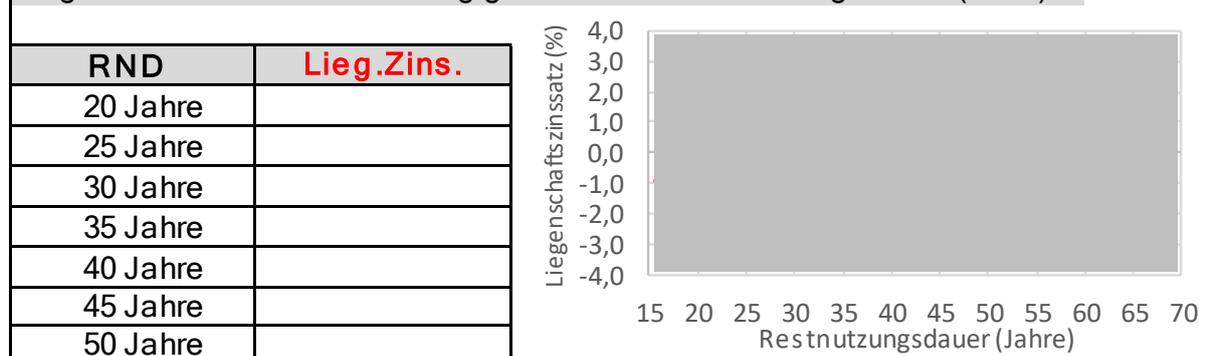
**Erläuterungen**

Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 beschlossenen Werte berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023 und beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 35 Jahren.

**Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle**

Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2023	63			von	bis
<b>4- bis 6-Zimmer-Wohnungen</b>					
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebädefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2023



**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2024
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		

#### Erläuterungen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte zum Stichtag 01.01.2024 berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023.

#### Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2023	92				
Jahrgang 2022	83				
Jahrgang 2021	69				
Jahrgang 2020	104				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2023	92				
Jahrgang 2022	83				
Jahrgang 2021	69				
Jahrgang 2020	104				

#### Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle

Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
			von	bis
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohnfläche)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Monatsmiete in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Bewirtschaftungs- kosten (in % vom Rohertrag)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			

#### Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.3 Dreifamilienhäuser

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2024
<b>Dreifamilienhäuser</b>		

#### Erläuterungen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte zum Stichtag 01.01.2024 berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023.

#### Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2023	14				
Jahrgang 2022	2				
Jahrgang 2021	7				
Jahrgang 2020	7				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2023	14				
Jahrgang 2022	2				
Jahrgang 2021	7				
Jahrgang 2020	7				

#### Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle

Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Restnutzungsdauer in Jahren				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				

#### Hinweis:

Bei geringen Fallzahlen sind die Jahresmittelwerte statistisch nicht ausreichend sicher.

#### Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## 6.3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2024
<b>Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%</b>		

### Erläuterungen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte zum Stichtag 01.01.2024 berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023.

### Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne	
				von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2023	25				
Jahrgang 2022	20				
Jahrgang 2021	18				
Jahrgang 2020	17				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2023	25				
Jahrgang 2022	20				
Jahrgang 2021	18				
Jahrgang 2020	17				

### Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle

Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne	
			von	bis
Restnutzungsdauer in Jahren				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)				
Jahrgang 2023				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				

#### Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.5 Gemischt genutzte Gebäude

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2024
<b>gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil zwischen ca. 10% und 80%</b>		

#### Erläuterungen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte zum Stichtag 01.01.2024 berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023.

#### Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2023	8				
Jahrgang 2022	13				
Jahrgang 2021	10				
Jahrgang 2020	14				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2023	8				
Jahrgang 2022	13				
Jahrgang 2021	10				
Jahrgang 2020	14				

#### Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle

Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
gewerblicher Ertragsanteil	Jahrgang 2023			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.6 Gewerblich genutzte Gebäude

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2024
<b>gewerblich genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil über ca. 80%</b>		
<b>Erläuterungen</b>		
Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte zum Stichtag 01.01.2024 berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023.		

<b>Angaben zur Stichprobe und Auswertung</b>					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2023	5				
Jahrgang 2021 und 2022	7				
Jahrgang 2019 und 2020	9				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2023	5				
Jahrgang 2021 und 2022	7				
Jahrgang 2019 und 2020	9				

<b>Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle</b>					
	Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete, ggf. incl.	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
gewerblicher Ertragsanteil	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				

<b>Gebäudearten der ausgewerteten Kauffälle</b>	
Jahrgang 2023:	Produktionsgebäude, Bürogebäude, Lagergebäude, Supermarkt
Jahrgänge 2021-2022:	Bürogebäude, Verkaufshalle, Lagergebäude, Werkstatt
Jahrgänge 2019-2020:	Fabrikgebäude, Industriebauten, Lager mit Büro, Werkstattgebäude

Hinweis:  
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.  
Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.  
E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.7 Geschäftsgebäude

Objektart		<b>Liegenschafts- zinssatz</b>		<b>Ertragsfaktor</b>		
		Stichtag 01.01.2024		Stichtag 01.01.2024		
<b>Geschäftsgebäude, in Einkaufslagen</b> (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%						
<b>Erläuterungen</b>						
Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte zum Stichtag 01.01.2024 berücksichtigen die fallende Preisentwicklung im Jahr 2023.						
<b>Angaben zur Stichprobe und Auswertung</b>						
Vertragsjahr		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>						
Jahrgang 2023		2				
Jahrgang 2021 + 2022		4				
Jahrgang 2019 + 2020		3				
Jahrgang 2018		8				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>						
Jahrgang 2023		2				
Jahrgang 2021 + 2022		4				
Jahrgang 2019 + 2020		3				
Jahrgang 2018		8				
<b>Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle</b>						
Vertragsjahr		Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2021 + 2022					
	Jahrgang 2019 + 2020					
	Jahrgang 2018					
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2021 + 2022					
	Jahrgang 2019 + 2020					
	Jahrgang 2018					
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2021 + 2022					
	Jahrgang 2019 + 2020					
	Jahrgang 2018					
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2021 + 2022					
	Jahrgang 2019 + 2020					
	Jahrgang 2018					
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2021 + 2022					
	Jahrgang 2019 + 2020					
	Jahrgang 2018					
gewerblicher Ertragsanteil	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2021 + 2022					
	Jahrgang 2019 + 2020					
	Jahrgang 2018					

**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## 6.3.2.8 Teileigentum

Die Auswertungen für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten beziehen sich auf die Jahrgänge 2018 bis 2023, da für eine jährliche Darstellung zu wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind (siehe auch Preisübersicht zu Teileigentum Seite 76). Es handelt sich lediglich um eine nachrichtliche Darstellung der Bandbreiten der auswertbaren Kauffälle der letzten sechs Jahre. Die Ableitung eines durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes bzw. Rohertragsfaktors auf einen speziellen Stichtag konnte aufgrund der Datenlage nicht erfolgen.

Vertragsjahre	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne	
				von	bis
<b>2018 - 2023</b>					
<b>Büro, Praxis</b>	<b>44</b>				
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)</b>					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebädefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
<b>Laden</b>	<b>19</b>				
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)</b>					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebädefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
<b>Gaststätte</b>	<b>8</b>				
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)</b>					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebädefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stichtag	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010	1.1.2011	1.1.12	1.1.2013	1.1.2014	1.1.2015
Wohnungseigentum nach WEG:					--	--	--	--
1-Zimmer-Wohnungen	--	--	--	--				
2-Zimmer-Wohnungen	--	--	--	--				
3-Zimmer-Wohnungen	--	--	--	--				
4-Zimmer-Wohnungen	--	--	--	--				
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen	--	--	--	--				
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Dreifamilienhäuser	--	--	--					
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen								
gemischt genutzte Gebäude								
gewerblich genutzte Gebäude								
Geschäftsgebäude (Läden + Büro/Whg.)								

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021/22	2023
Stichtag	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2023	1.1.2024
Wohnungseigentum nach WEG:								
1-Zimmer-Wohnungen								
2-Zimmer-Wohnungen								
3-Zimmer-Wohnungen								
4-Zimmer-Wohnungen				--	--	--	--	--
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen				--	--	--	--	--
4- bis 6-Zimmer-Whg.en	--	--	--					
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Dreifamilienhäuser								
Mehrfamilienhäuser								
gemischt genutzte Gebäude								
gewerblich genutzte Gebäude								
Geschäftsgebäude								

Hinweis:  
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.4 Entwicklung der Rohertragsfaktoren

Entwicklung der Rohertragsfaktoren	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-22	2023
Stichtag	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2023	1.1.2024
Wohnungseigentum nach WEG:								
1-Zimmer-Wohnungen								
2-Zimmer-Wohnungen								
3-Zimmer-Wohnungen								
4-Zimmer-Wohnungen				--	--	--	--	--
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen				--	--	--	--	--
4- bis 6-Zimmer-Whg.en	--	--	--					
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Dreifamilienhäuser								
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen								
gemischt genutzte Gebäude								
gewerblich genutzte Gebäude								
Geschäftsgebäude (Läden + Büro/Whg.)								

### 6.3.5 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und den entsprechenden Kaufpreisen abgeleitet. Die Kaufpreise werden ggf. um die Werteinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV 2021) bereinigt, z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar (Einbauküchen und ähnliches Zubehör), Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt. Eigentumswohnungen werden ohne Stellplatz ausgewertet, d. h. Preisanteile von Stellplätzen werden vom Kaufpreis abgezogen (vgl. Garagen- und Stellplatzpreise Seite 76). Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten. Gemäß § 9 ImmoWertV 2021 werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Insofern genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf genannte Objekte nicht zurückgegriffen.
Ermittlung der Mietflächen (Wohn- bzw. Nutzflächen)	Wohnflächen: Wohnflächenverordnung (Balkon/Terrasse i. d. R. zu ¼); Gewerbliche Nutzflächen: Nach gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 bzw. MF/V 2012 (Verkaufsfläche im Einzelhandel).
Nutzung	Gebrauchtimmobilien (keine Neubauten). Nachhaltig vermietete bzw. vermietbare Objekte, bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch Selbstnutzung.
Rohertrag	Marktüblich erzielbarer Ertrag (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten, soweit bekannt; sonst Wohnungsmieten nach Mietspiegel Pforzheim Stand Okt. 2020. Gewerbemieten nach Mietpreisübersicht „Mietspiegel Gewerbeimmobilien 2017“ der Sparkasse Pforzheim Calw, „RIWIS Report Pforzheim Marktdaten2022“ der bulwiengesa AG bzw. Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung).
Bewirtschaftungskosten	Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie entsprechend der Übergangsregelung des § 53 (2) ImmoWertV 2021. Die Restnutzungsdauer wird aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt. Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze werden Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen (soweit nicht anders angegeben).
bauliche Außenanlagen	Kein gesonderter Wertansatz, bauliche Außenanlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.
Bodenwert	Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des zutreffenden Bodenrichtwerts angesetzt. Er wird ggf. an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst durch Zu- oder Abschläge z. B. aufgrund der tatsächlichen baulichen Ausnutzung, der Lage, der Größe und des Zuschnitts oder durch Zonung z. B. bei deutlicher Überschreitung der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks. Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig nutzbare Teilflächen im Sinne von § 41 ImmoWertV 2021 werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgesetzt.

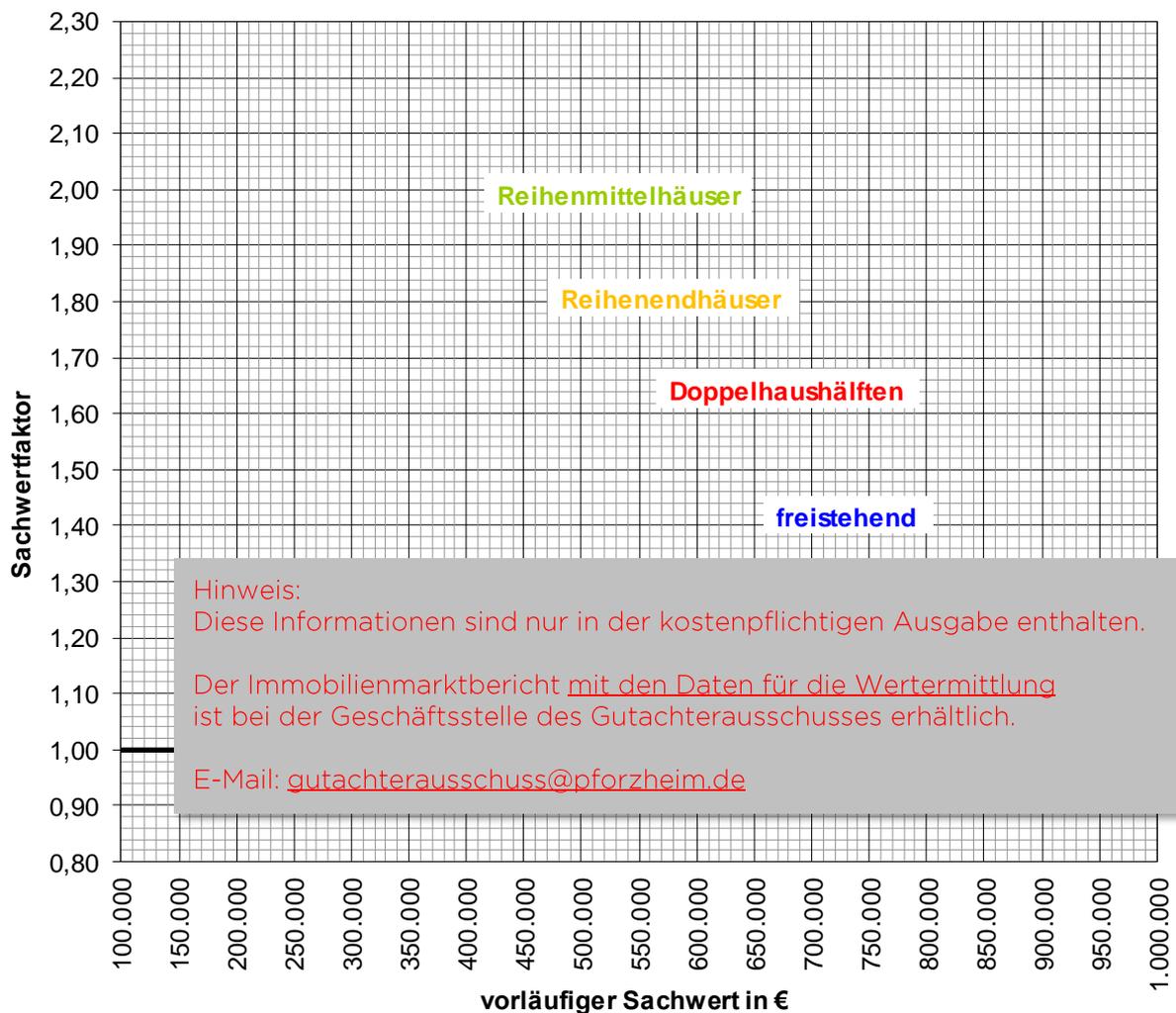
## 6.4 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Der Gutachterausschuss Pforzheim veröffentlicht Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV 2021: Die Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern werden für die Gebäudestellungen freistehend (EZFH freistehend), Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH) sowie für Mehrfamilienhäuser (MFH) aus Kauffällen des Jahrgangs 2023 abgeleitet. Beschreibung der Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren ab Seite 106.

### 6.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, DHH, REH, RMH

Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kauffälle Jahrgang 2023



Die Sachwertfaktoren des Jahrgangs 2023 sind nachfolgend tabelliert. Diese Durchschnittswerte sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

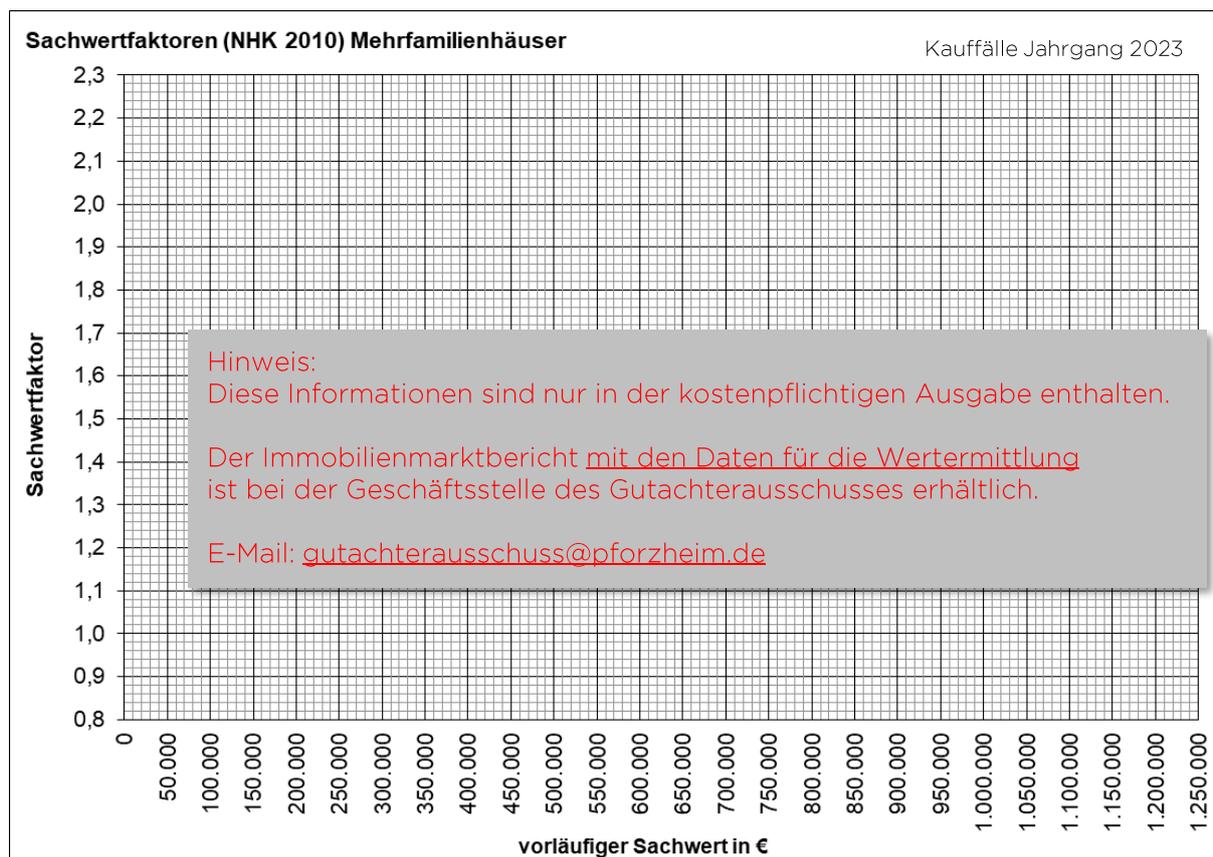
Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffällen Jahrgang 2023				
vorläufiger Sachwert	Gebäudestellung			
	freistehend	DHH	REH	RMH
140.000				X
150.000				X
160.000				X
170.000				X
180.000				X
190.000		X	X	X
200.000		X	X	X
210.000		X	X	X
220.000		X	X	X
230.000		X	X	X
240.000		X	X	X
250.000	X	X	X	X
260.000	X	X	X	X
270.000	X	X	X	X
280.000	<p>Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.</p> <p>Der Immobilienmarktbericht <a href="#">mit den Daten für die Wertermittlung</a> ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de">gutachterausschuss@pforzheim.de</a></p>			
290.000				
300.000				
310.000				
320.000				
330.000				
340.000				
350.000	X	X	X	X
360.000	X	X	X	X
370.000	X	X	X	X
380.000	X	X		
390.000	X	X		
400.000	X	X		
410.000	X	X		
420.000	X	X		
430.000	X	X		
440.000	X	X		
450.000	X	X		
500.000	X			
550.000	X			
600.000	X			
650.000	X			
700.000	X			
750.000	X			
800.000	X			
850.000	X			
900.000	X			
950.000				
1.000.000				

Der Umfang und die Streuung der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den Sachwertfaktoren der einzelnen ausgewerteten Kauffälle in obigem Diagramm und den in nachfolgender Tabelle dargestellten Merkmalen der Objekte. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar.

<b>Merkmale der ausgewerteten Kauffälle</b>					
<b>Vertragsjahr: Jahrgang 2023</b>		<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
		<b>freistehend</b>	<b>Doppelhäuser</b>	<b>Reihen- endhäuser</b>	<b>Reihen- mittelhäuser</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b> in Euro	Mittel	<b>473.000</b>	<b>319.000</b>	<b>280.000</b>	<b>213.000</b>
	Min-Max	224.000 - 924.000	139.000 - 460.000	186.000 - 374.000	136.000 - 374.000
<b>bereinigter Kaufpreis</b> in Euro	Mittel	<b>558.000</b>	<b>413.000</b>	<b>420.000</b>	<b>358.000</b>
	Min-Max	240.000 - 1.000.000	250.000 - 545.000	295.000 - 572.000	245.000 - 476.000
<b>Bodenrichtwert</b> in Euro/m <sup>2</sup>	Mittel	<b>450</b>	<b>430</b>	<b>440</b>	<b>400</b>
	Min-Max	300 - 620	230 - 620	340 - 620	230 - 550
<b>Grundstücksgröße</b> in m <sup>2</sup>	Mittel	<b>565</b>	<b>363</b>	<b>272</b>	<b>217</b>
	Min-Max	260 - 1059	167 - 627	163 - 449	121 - 346
<b>Baujahr</b> (Ursprungsbaujahr)	Mittel	<b>1968</b>	<b>1971</b>	<b>1984</b>	<b>1961</b>
	Min-Max	1906 - 2017	1900 - 2015	1956 - 2011	1903 - 2017
<b>Restnutzungsdauer</b> in Jahren	Mittel	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>23</b>
	Min-Max	15 - 64	15 - 62	15 - 60	15 - 67
<b>Wohnfläche</b> in m <sup>2</sup>	Mittel	<b>178</b>	<b>139</b>	<b>132</b>	<b>125</b>
	Min-Max	94 - 300	77 - 251	97 - 160	90 - 174
<b>Vertragsdatum</b>	Mittel	19.06.2023	08.07.2023	28.05.2023	26.06.2023
	Min-Max	09.01.23 - 28.12.23	24.01.23 - 28.12.23	03.01.23 - 13.11.23	05.01.23 - 28.11.23
<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>94</b>	<b>39</b>	<b>27</b>	<b>12</b>	<b>16</b>

## 6.4.2 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern wird entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig über das Ertragswertverfahren ermittelt. Das Sachwertverfahren kann ggf. unterstützend als Kontrolle angewendet werden.



Das Diagramm zeigt die Einzelwerte der Sachwertfaktoren, die aus Kauffällen des Jahrgangs 2023 ermittelt wurden.

Im Streudiagramm ist keine signifikante Abhängigkeit zwischen Sachwertfaktor und vorläufigem Sachwert zu erkennen. Die Daten können lediglich einen Überblick über die am Markt anzutreffende Bandbreite der Sachwertfaktoren geben. Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser sind im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den Einzelwerten der ausgewerteten Kauffälle im Diagramm und aus der folgenden Tabelle. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar.

Vertragsjahr: 2023	Mehrfamilienhäuser	
	Mittelwert	Min. - Max.
<b>vorläufiger Sachwert</b> in Euro	<b>599.000</b>	207.000 - 1.200.000
<b>bereinigter Kaufpreis</b> in Euro	<b>824.000</b>	295.000 - 1.800.000
<b>Bodenrichtwert</b> in Euro/m <sup>2</sup>	<b>430</b>	330 - 570
<b>Grundstücksgröße</b> in m <sup>2</sup>	<b>498</b>	140 - 1.377
<b>Baujahr</b> (Ursprungsbaujahr)	<b>1952</b>	1890 - 1997
<b>Restnutzungsdauer</b> in Jahren	<b>26</b>	16 - 44
<b>Mietfläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>451</b>	191 - 1.000
<b>Vertragsdatum</b>	03.08.2023	25.01.2023 - 19.12.2023
<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>24</b>	

### 6.4.3 Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV 2021) werden aus dem Verhältnis geeigneter bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden berechneten vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt nach §§ 35 ff ImmoWertV 2021 mit Gesamtnutzungsdauern nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie<sup>1</sup> (SW-RL) vom 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW<sup>2</sup> (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), Bereinigter Kaufpreis</p>	<p>§§ 8 und 9 ImmoWertV 2021</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt, z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt.</p> <p>Es werden Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.</p> <p>Gemäß § 9 ImmoWertV 2021 werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.</p> <p>Typische Nebengebäude wie z. B. Garagen, Gartenhäuser werden bei der Kaufpreisbereinigung nicht in Abzug gebracht, sie sind also im bereinigten Kaufpreis enthalten; dementsprechend sind sie bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zu berücksichtigen.</p> <p>Wertanteile von untypischen Nebengebäuden oder Hintergebäuden werden bei der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Sachwertermittlung sind diese Gebäude ggf. als BoG zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere bei der Berücksichtigung von Baumängeln/-schäden als BoG ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>
<p>Normalherstellungskosten</p>	<p>Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV 2021, gemäß § 12 (5) und § 36 (2) ImmoWertV</p>
<p>Baunebenkosten</p>	<p>Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.</p>
<p>Regionalfaktor</p>	<p>1,0</p> <p>Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 ImmoWertV 2021 ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.</p> <p>Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt.</p> <p>Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.</p>

<sup>1</sup> Sachwertrichtlinie 05.09.2012 im Internet:  
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>

<sup>2</sup> herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Sachwertmodells NRW mit Anlagen 5 und 7 im Internet:  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) > DATEN > Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW > Historische Modelle > Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW > Modellbeschreibung mit Anlagen (Stand 06/2015) > Sachwertmodell\_AGVGA\_NW\_\_Stand\_2015-06-16.pdf

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Anlage 4, I. Nr. 3 (5) ImmoWertV 2021 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet (Mischkalkulation). Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als BoG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
Gebäudestandard	Anlage 4, I. Nr. 1 ImmoWertV 2021 nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 4, III. ImmoWertV 2021
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach Anlage 4, I. Nr. 2 ImmoWertV 2021
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel u. Spitzboden	Anlage 4, I. Nr. 3 ImmoWertV 2021 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet. Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge wird anhand der Orientierungswerte nach Anlage 5 des Sachwertmodells NRW angesetzt.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie baurechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Sachwertmodell NRW Anlage 5, Ziffer 2.4).
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	§ 36 (2) ImmoWertV 2021 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten pauschal in Ansatz gebracht. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaik-Anlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.
Baupreisindex	§ 36 (2) ImmoWertV 2021 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, Neubau Wohngebäude einschließlich Umsatzsteuer <a href="https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html">https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html</a> Die veröffentlichten Indexwerte Basisjahr 2015 = 100 sind umzurechnen auf das Basisjahr 2010 (mit dem Index für das Jahr 2010 = 90,1 der Basis 2015 = 100): Index Basis 2010 = Index Basis 2015 x 100 / 90,1
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Baujahr (nach ImmoWertA 4.(1) das Kalenderjahr der (überwiegenden) Fertigstellung).

Gesamtnutzungsdauer	<p>§ 4 (2) ImmoWertV 2021</p> <p>Entsprechend der Übergangsregelung der ImmoWertV § 53 (2) wird bei Auswertungen bis Ende 2024 die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 (5) Satz 1 und Anlage 1 ImmoWertV 2021 weiterhin nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie angesetzt:</p> <p>Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL:</p> <table border="1" data-bbox="576 376 1417 607"> <tr> <td colspan="5">Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60 Jahre</td> <td style="text-align: center;">65 Jahre</td> <td style="text-align: center;">70 Jahre</td> <td style="text-align: center;">75 Jahre</td> <td style="text-align: center;">80 Jahre</td> </tr> </table> <p>Mehrfamilienhäuser: Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre</p>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:					Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe					1	2	3	4	5	60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:																					
Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe																					
1	2	3	4	5																	
60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre																	
Restnutzungsdauer	<p>§ 4 (3) ImmoWertV 2021</p> <p>(entsprechend o. g. Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV 2021)</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt.</p> <p>Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives (bereinigtes) Baujahr ergeben.</p> <p>Zur Ableitung der Sachwertfaktoren werden Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen.</p>																				
Alterswertminderung	<p>§ 38 ImmoWertV 2021</p> <p>Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.</p>																				
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>§ 37 ImmoWertV 2021</p> <p>Die Sachwerte der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in Höhe von 3 % bis 14 % des Gebäudezeitwerts.</p>																				
Bodenwert	<p>Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des zutreffenden Bodenrichtwerts angesetzt. Er wird ggf. an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst durch Zu- oder Abschläge z.B. aufgrund der tatsächlichen baulichen Ausnutzung, der Lage, der Größe und des Zuschnitts oder durch Zonung z. B. bei deutlicher Überschreitung der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks.</p> <p>Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht.</p>																				
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV 2021) werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgesetzt.</p>																				

## 6.5 GFZ – Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss empfiehlt für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) die Anwendung der vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten. Für Lagen mit eher niedrigerem Bodenrichtwertniveau, z.B. MD-Gebiete in den Ortsteilen, haben sich die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 der Vergleichswert-Richtlinie als marktgerecht erwiesen.

## 6.6 Definition der Wohnlagen

Nachfolgend werden die Merkmale für **Wohnlagen** beschrieben, die den Auswertungen der Kaufpreissammlung in Pforzheim zugrunde liegen.

Beim Einzelobjekt können sich in Abhängigkeit der kleinräumigen Lagemerkmale Abweichungen in der Wohnlage ergeben.

### **Sehr einfache Lage:**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und sehr starken (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören insbesondere Lagen an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien in Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

### **Einfache Lage:**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen oder erheblichen (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören z.B. Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien etc.

### **Mittlere Lage:**

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung mit noch geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Innenstadt und der Ortsteile ohne besondere Vor- und Nachteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besonderen Frei- und Aussichtsflächen haben.

### **Gute Lage:**

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtsfläche und geringen Immissionen.

### **Sehr gute Lage:**

Absolut ruhige Wohnlage in Höhen- und Aussichtsfläche mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes.

## 6.7 Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte

Vom Gutachterausschuss werden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 wurden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 21.06.2023 vom Gutachterausschuss ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in der Regel alle zwei Jahre aktualisiert. Im Rahmen der Grundsteuerreform wurden zusätzlich Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ermittelt. Die nächste Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2025 erfolgt im ersten Halbjahr 2025.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (wie zum Beispiel Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Lage, Größe, Form) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim eingesehen werden. Jeder kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Einsichtnahme in eine Bodenrichtwertkarte und telefonische Auskünfte sind gebührenfrei. Für schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden 35 € Gebühr pro Auskunft erhoben. Die Bodenrichtwertkarte kann für 35 € beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt erworben werden.

### Bodenrichtwerte im Internet:

Die Bodenrichtwerte werden in BORIS-BW, dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg ([www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)), veröffentlicht, das auf der Internetseite des Gutachterausschusses Pforzheim verlinkt ist: [www.pforzheim.de/bodenrichtwerte](http://www.pforzheim.de/bodenrichtwerte).

