

Immobilien- marktbericht Pforzheim 2024



Immobilienmarkt 2024
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

Immobilienmarktbericht Pforzheim 2024

Jahresbericht über den Grundstücksmarkt/Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim

Veröffentlicht am 15. August 2025

Herausgeber: Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim

Anschrift: Stadt Pforzheim
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Deimlingstraße 8
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

Öffnungszeiten Neues Technisches Rathaus,
4. OG, Vermessungs- und Liegenschaftsamt:
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 8 bis 12 Uhr
und Donnerstag 14 bis 18 Uhr

Internet: www.pforzheim.de/gutachterausschuss

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

Bildnachweis: Fotos Titelseite © Stadt Pforzheim

Copyright Stadt Pforzheim
Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1.	Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt	6
1.1	Berichtsjahr 2024	6
1.2	Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2024	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	Übersicht Kaufpreise und Gebäudefaktoren	49
5.2.6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	50
5.2.6.3	Doppelhaushälften	51
5.2.6.4	Reihenendhäuser	52
5.2.6.5	Reihenmittelhäuser	53
5.2.6.6	Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	54
5.2.6.7	Entwicklung der Gebäudefaktoren 2014 bis 2024	55
5.2.6.8	Preisentwicklung EFH+ZFH, 2021 – 2024, Jahresmittel	56
5.2.6.9	Preisentwicklung EFH+ZFH, 2021 – 2024, quartalsweise	56
5.2.6.10	Preisentwicklung EFH+ZFH, 2021 – 2024, nach Modernisierungszustand	57
5.2.7	Kaufpreisverteilung Ein-/Zweifamilienhäuser	58
5.2.8	Kaufpreisverteilung Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	59

5.3	Wohnungs- und Teileigentum	60
5.3.1	Anzahl und Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum	61
5.3.2	Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen	63
5.3.3	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	64
5.3.3.1	Kaufpreise in €/m ² von Neubauwohnungen	65
5.3.4	Weiterverkäufe Eigentumswohnungen	66
5.3.4.1	Preisentwicklung 2021 – 2024, quartalsweise	66
5.3.4.2	Wohnungspreise in €/m ² (Vergleichsfaktoren)	67
5.3.4.3	Wohnungen bis 45 m ²	68
5.3.4.4	Wohnungen 45 bis 70 m ²	69
5.3.4.5	Wohnungen 70 bis 90 m ²	70
5.3.4.6	Wohnungen 90 bis 120 m ²	71
5.3.4.7	Wohnungen ab 120 m ²	72
5.3.5	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	73
5.3.5.1	Kaufpreise in €/m ² von Umwandlungen	73
5.3.6	Kaufpreisverteilung Eigentumswohnungen	74
5.3.7	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber von 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
6.3	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	82
6.3.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2025	83
6.3.2	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten	84
6.3.2.1	Eigentumswohnungen	84
6.3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	88
6.3.2.3	Dreifamilienhäuser	89
6.3.2.4	Mehrfamilienhäuser	90
6.3.2.5	Gemischt genutzte Gebäude	91
6.3.2.6	Gewerblich genutzte Gebäude	92
6.3.2.7	Geschäftsgebäude in Einkaufslagen	93
6.3.2.8	Teileigentum	94
6.3.3	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	95
6.3.4	Entwicklung der Rohertragsfaktoren	95
6.3.5	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	96
6.4	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	97
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, DHH, REH, RMH	97
6.4.2	Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren	100
6.5	WGFZ – Umrechnungskoeffizienten	103
6.6	Definition der Wohnlagen	103
6.7	Bodenrichtwerte	104

1. Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt

1.1 Berichtsjahr 2024

Der Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim war im Berichtszeitraum des Jahres 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von folgenden Entwicklungen geprägt:

Zahl der Kauffälle (alle Teilmärkte)	↑↑	Anstieg der Kauffallzahlen (+ 23 %)	S. 17
Geldumsatz (alle Teilmärkte)	↑↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 25 %)	S. 19
Baulandpreise:			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	↗	leicht steigendes Preisniveau	S. 78
Mehrfamilienhausgrundstücke	↗	leicht steigendes Preisniveau	S. 80
Gewerbeblächen	↑↑	steigendes Preisniveau	S. 80
Bebaute Grundstücke:			
Ein- und Zweifamilienhäuser	↑↑	Anstieg der Zahl der Kauffälle (+ 25 %)	S. 42
	↑↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 21 %)	S. 43
	↘	Preisentwicklung (ca. - 3 %)	S. 56
Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Bestand:			
Freistehendes 1-/2-Familienhaus	↘	2024: 533.000 € (2023: 551.000 €)	S. 50
Doppelhaushälften	↗	2024: 405.000 € (2023: 383.000 €)	S.51
Reihenendhaus	↗	2024: 410.000 € (2023: 396.000 €)	S. 52
Reihenmittelhaus	↘	2024: 339.000 € (2023: 346.000 €)	S. 53
Mehrfamilienhäuser	↘	Rückgang der Zahl der Kauffälle (- 4 %)	S. 42
	⬇️⬇️	Rückgang des Geldumsatzes (- 43 %)	S. 43
	⬇️	Preisentwicklung fallend	S. 54
Eigentumswohnungen (ETW):	↑↑	Anstieg der Zahl der Kauffälle (+ 23 %)	S. 61
	↑↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 20 %)	S. 61
Neubauwohnungen	➔	Stagnation der Zahl der Kauffälle (6 Fälle)	S. 61
	⬇️⬇️	Rückgang des Geldumsatzes (- 38 %)	S. 61
	⬇️	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 120 m ² Neubau ca. - 14 % 2024: rd. 521.000 € (2023: rd. 608.000 €)	S. 64
Gebrauchte ETW (Weiterverkauf)	↑↑	Anstieg der Zahl der Kauffälle (+ 23 %)	S. 61
	↑↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 24 %)	S. 61
	➔	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 70 m ² Bestand ca. - 1 % 2024: rd. 175.000 € (2023: rd. 177.000 €)	S. 66 S. 81
Gärten	↑↑	Preisniveau gestiegen (ca. + 15 %)	S. 39

Legende: ➔ um ± 0 % ↗ um + 5 % ↘ um - 5 % ↑ um + 10 % ↓ um - 10 % ↑↑ >> + 10 % ⬇️⬇️ << - 10 %

1.2 Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2024

Leichte Erholung der Transaktionen – Immobilienpreise entwickeln sich uneinheitlich

Der Gutachterausschuss informiert im Immobilienmarktbericht über die Entwicklungen im Jahr 2024 in seinem Zuständigkeitsbereich des Stadtkreises Pforzheim.

Die Transaktionszahlen haben sich nach dem Tiefstand im Jahr 2023 wieder erholt und sind im Berichtsjahr 2024 um 23 Prozent gestiegen auf 1.196 registrierte Kauffälle. Die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge liegt damit immer noch deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 1.520 Fällen pro Jahr. Das Kaufpreisvolumen aller gehandelter Immobilien (unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Gebäude) stieg um 25 Prozent auf 437 Millionen Euro.

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat mit 53 Prozent den größten Anteil an den Transaktionszahlen. Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Kauffälle um 23 Prozent auf 636 Wohnungen und das Kaufpreisvolumen um 20 Prozent auf 118 Millionen Euro. Die Preise von Eigentumswohnungen aus dem Bestand lagen knapp unter dem Vorjahresniveau (minus 1 Prozent) und stagnierten im Jahresverlauf 2024 weitgehend. Bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.498 Euro/qm kostete eine 70 Quadratmeter große Bestandswohnung im Jahr 2024 rund 175.000 Euro. Die meisten Kauffälle von Eigentumswohnungen wurden im Stadtteil Buckenberg einschließlich Haidach registriert mit rund 7 Kauffällen je tausend Einwohner; die Stadtteile Nordstadt und Südoststadt folgen mit etwa 5 Kauffällen pro tausend Einwohner.

Die Zahl der verkauften Neubauwohnungen verharrte mit lediglich 6 Kauffällen im Jahr 2024 unverändert auf niedrigstem Niveau. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche lag beim Erstverkauf von Neubauwohnungen bei 4.340 Euro/qm und damit um ca. 14 Prozent unter dem Vorjahresdurchschnitt, wobei 2024 deutlich kleinere Neubauwohnungen veräußert wurden als im Vorjahr.

Im Jahr 2024 zeigte sich auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand eine Belebung der Nachfrage: Nach dem verhaltenen Vorjahr stiegen die Transaktionszahlen um 25 Prozent auf insgesamt 212 Kauffälle an. Dennoch lag das Niveau weiterhin deutlich unter den Jahren vor 2022, in denen jährlich mehr als 250 Kauffälle verzeichnet wurden. Die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern gingen im Durchschnitt um 3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2024 betrug der Durchschnittspreis eines freistehenden Ein- bis Zweifamilienhauses 533.000 € (2023: 551.000 €), einer Doppelhaushälfte 405.000 € (2023: 383.000 €) und eines Reihenmittelhauses 339.000 € (2023: 346.000 €). Preislich zeigte sich bereits seit 2023 ein uneinheitliches Bild, vor allem abhängig vom Modernisierungszustand der Immobilien. Ältere Bestandsobjekte mit schlechter energetischer Ausstattung und hohem Sanierungsbedarf verzeichneten deutlich stärkere Preisrückgänge als vergleichbare Häuser in besserem Zustand. Der Preisunterschied lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei rund 23 Prozent. Mit einem Marktanteil von etwa 80 Prozent prägen solche Objekte das Angebot. Hauptgründe für die Preisunterschiede sind gestiegene Anforderungen an die Energieeffizienz sowie Kostenunsicherheiten bei umfangreichen Sanierungen.

Bei Mehrfamilienhäusern waren die Transaktionszahlen mit 46 Fällen im Jahr 2024 fast unverändert zum Vorjahr (48 Fälle). Die Preise von Mehrfamilienhäusern zeigten ebenfalls eine fallende Tendenz.

Die Bauplatzpreise für Wohnbebauung wiesen eine leicht steigende Tendenz auf. Die Transaktionszahlen von Bauplätzen für individuelle Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern stiegen 2024 an. Dazu führten vor allem zwölf Kauffälle im Neubaugebiet „MehrTiergarten“ im Stadtteil Buckenberg und sechs Kauffälle im Neubaugebiet „Obere Lehen“ in Büchenbronn. Für voll erschlossene Bauplätze in „MehrTiergarten“ ergab sich ein durchschnittlicher Bodenwert von rund 550 Euro/qm und in „Obere Lehen“ von rund 470 Euro/qm. Im Geschosswoh-

nungsbau war im Berichtsjahr noch keine Belebung in Sicht. Einzelne Verkäufe von Bauplätzen für mehrgeschossige Wohnbebauung zeigten dennoch eine leicht steigende Tendenz der Bodenwerte.

Die knappe Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen führte zu steigenden Bodenpreisen. Trotz einer insgesamt eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Lage, die allerdings nicht alle Branchen gleichermaßen betrifft, ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nach wie vor hoch. Bauplätze mit direkter Autobahnbindung für Logistik und Produktion sind gefragt.

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

Die vollständige Ausgabe des Immobilienmarktberichts 2024 mit den Daten für die Wertermittlung ist als PDF-Datei zum Preis von 35 Euro erhältlich bzw. als gedruckte Broschüre für 45 Euro. Eine kostenfreie Ausgabe ist online abrufbar unter 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

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 Technologie-region 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. 618.000 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 Zukunftsbereiche IT-Sektor und Design werden kontinuierlich ausgebaut.

Zu weiteren Themen wie, Bevölkerung, Wirtschaft und Beschäftigung, Bau- und Wohnungswesen, 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 steht kostenlos zum Download als PDF-Datei auf der städtischen Homepage bereit:

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

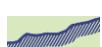
Kommunale Statistikstelle, Schlossberg 15-17, 75175 Pforzheim:

Tel.: 07231/39-2018, E-Mail: statistik@pforzheim.de

Zahlenspiegel Pforzheim	
Fläche Stadtkreis Pforzheim	98,03 km ²
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, Stat. Landesamt, Stand 4. Quartal 2024	134.912
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2024	130.172
Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung, 31.12.2024	32,4 %
Arbeitslosenquote 2024, Stat. Landesamt	
bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	6,9 %
Verkehrsanbindung:	
4 Autobahnanschlüsse zur BAB 8	
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 2024	7.111 € je Einwohner
Kaufkraft für den Einzelhandel Index (D=100)	94,2
Zentralitätskennziffer (D=100), Stand 2024	124,1
Bau- und Wohnungswesen	
Wohnraumbestand	2023
Gesamtzahl der Wohngebäude, Stand 31.12.2023 (Veränderung zu 2022)	18.888 (+77)
Gesamtzahl der Wohnungen, Stand 31.12.2023 (Veränderung zu 2022)	63.483 (+354)
davon mit:	
1 Wohnraum	2.488 (+101)
2 Wohnräumen	6.837 (+39)
3 Wohnräumen	17.265 (+74)
4 Wohnräumen	18.774 (+67)
5 Wohnräumen	9.141 (+36)
6 und mehr Wohnräumen	8.978 (+37)
Baufertigstellungen, Jahreswerte	2024
Wohngebäude	51
Nichtwohngebäude	13
Wohnungen insgesamt	251
Baugenehmigungen, Jahreswerte	2024
Wohngebäude	33
Nichtwohngebäude	1
Wohnungen insgesamt	75

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

Übersichtsplan Pforzheim



Grenze Stadtkreis Pforzheim

Stadtteile in Pforzheim



Abgrenzung der *Stadtteile* und *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 Sachverständigengremium. 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 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 Gutachterinnen/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 und Gebäuden

Martin Feuchtinger Dipl.-Ing. (TH), Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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

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 Grund-
stücke, Mieten und Pachten; Geschäftsführer

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

Weitere Gutachterinnen/Gutachter nach § 192 (3) Satz 2 BauGB:

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
- Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Immobilienmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Beratungen zu Leistungen der Geschäftsstelle und des Gutachterausschusses

Zahlen zur Geschäftsstelle im Berichtsjahr 2024:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung:

Jahr		2024
Anzahl der Kauffälle		1.196
davon	unbebaut	148
	bebaut	326
	Wohnungs-/Teileigentum	722

- 57 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 13,4 Mio. €
- Wertermittlungen für Sozialämter, Jobcenter u. a. Behörden:
14 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 5,6 Mio. €
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:
30 Datenabgaben an Sachverständige oder andere Berechtigte
- Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 8
- Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Nachlass-, Betreuungs- u. a. Gerichte: 7
- Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 250

4. Umsätze im Überblick

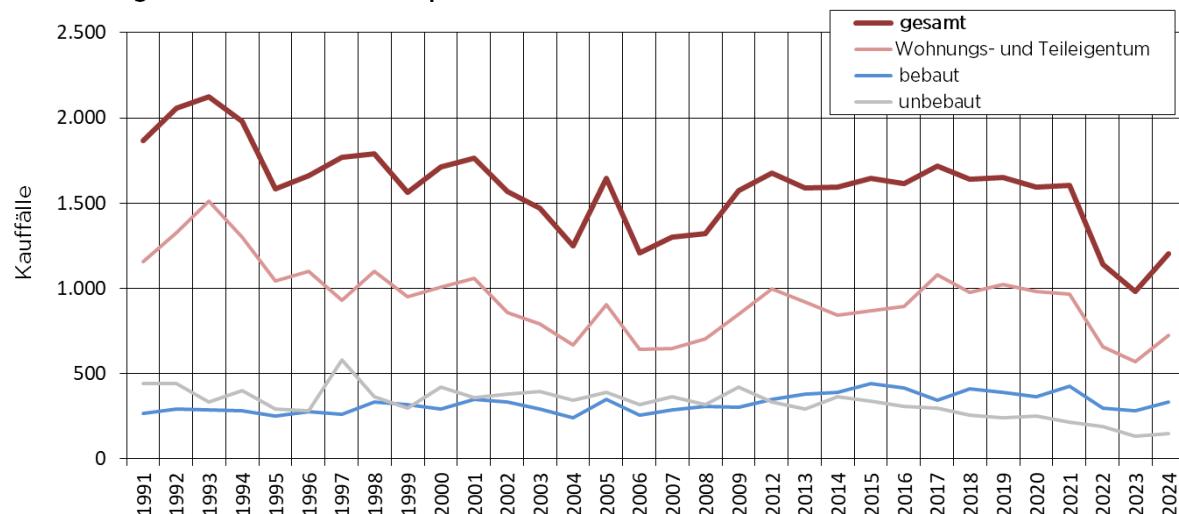
Die Marktentwicklung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum wird anhand der Darstellung der Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie der Geld- und Flächenumsätze aufgezeigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Transaktionen im Jahr 2024 zeigte mit 1.196 Kauffällen eine leichte Erholung nach dem Tiefstand im Vorjahr (+ 23 %), liegt aber immer noch deutlich unter den langjährig höheren Vertragszahlen von vor 2022. Die Transaktionszahlen des Durchschnitts der letzten zehn Jahre lag bei rund 1.520 Kaufällen.

Die Vertragszahlen von Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE) sind im Jahr 2024 um + 27 % gestiegen. Auch für bebaute Grundstücke war ein Anstieg der Vertragszahlen um + 17 % zu verzeichnen. Die Zahl der unbebauten Grundstücke (einschließlich landwirtschaftlicher Flächen) stieg ebenfalls um + 11 % an.

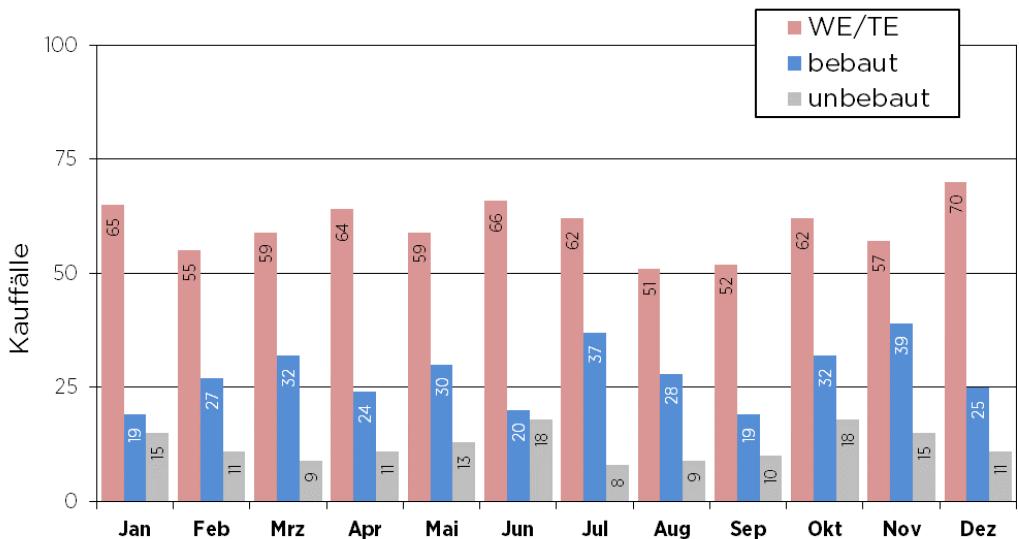
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle pro Jahr seit 1991



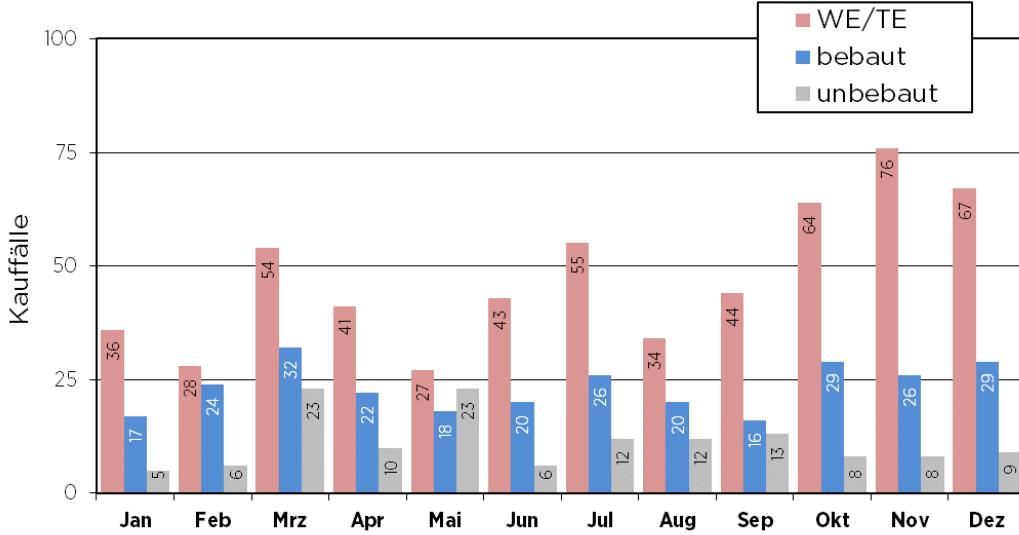
Anzahl der Kauffälle 2014 bis 2024

Jahrgang	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
gesamt	1.594	1.645	1.616	1.716	1.640	1.648	1.592	1.606	1.142	981	1.196
Veränderung zum Vorjahr	+0,5%	+3,2%	-1,8%	+6,2%	-4,4%	+0,5%	-3,4%	+0,9%	-28,9%	-14,1%	+22,0%
Wohnungs- u. Teileigentum	841	867	892	1.078	977	1.021	980	967	659	569	722
Veränderung zum Vorjahr	-8,4%	+3,1%	+2,9%	+20,9%	-9,4%	+4,5%	-4,0%	-1,3%	-31,9%	-13,7%	+26,9%
bebaut	389	437	416	342	407	390	364	425	294	279	326
Veränderung zum Vorjahr	+3,2%	+12,3%	-4,8%	-17,8%	+19,0%	-4,2%	-6,7%	+16,8%	-30,8%	-5,1%	+16,8%
unbebaut	364	339	308	296	256	237	248	214	189	133	148
Veränderung zum Vorjahr	+25,1%	-6,9%	-9,1%	-3,9%	-13,5%	-7,4%	+4,6%	-13,7%	-11,7%	-29,6%	+11,3%

Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2024



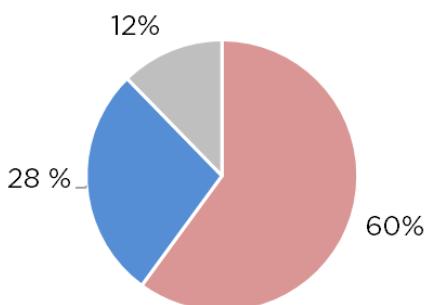
Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2023



Anteile der Teilmärkte

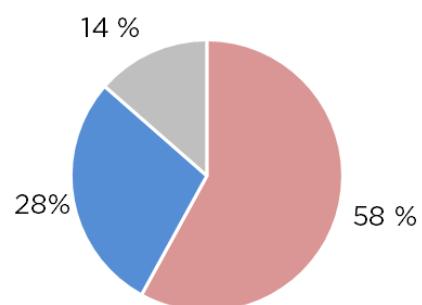
2024

Gesamtanzahl: 1.196



2023

Gesamtanzahl: 981



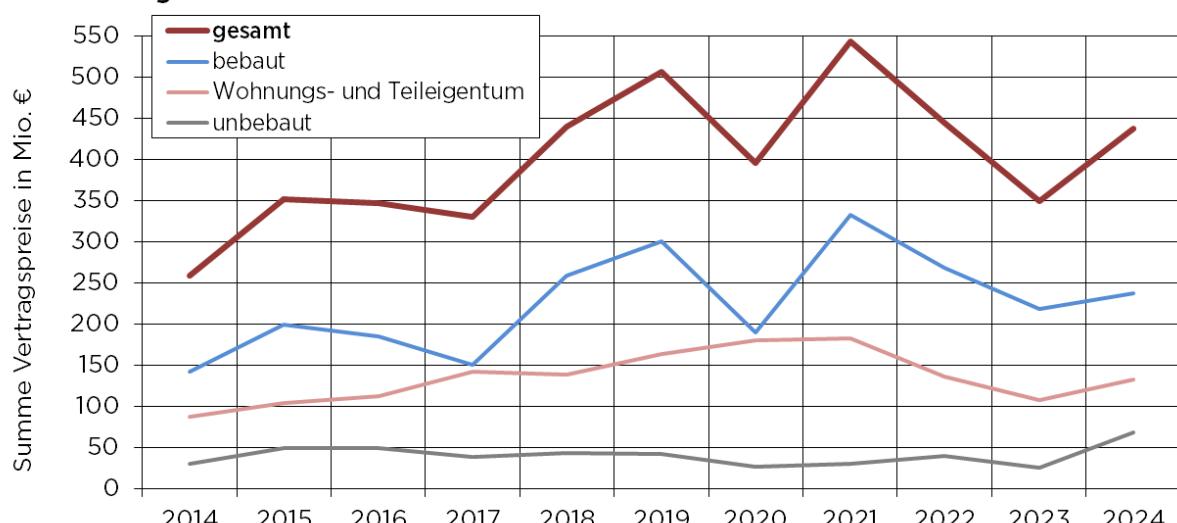
4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2024 stieg die Jahressumme des Geldumsatzes auf insgesamt 437,1 Mio. € und lag damit um + 25 % über dem Kaufpreisvolumen des Vorjahres.

Die Geldumsätze von Wohnungs- und Teileigentum erholteten sich mit 132,7 Mio. € um + 24 %.
Der Umsatz von bebauten Objekten erhöhte sich auf 236,7 Mio. € um + 9 %.

Die Umsätze für unbebaute Grundstücke nahmen um + 175 % auf 67,7 Mio. € zu, wobei dieser starke Zuwachs auf einen einzelnen Kauffall (Gewerbefläche) im mittleren zweistelligen Millionenbereich zurückzuführen war.

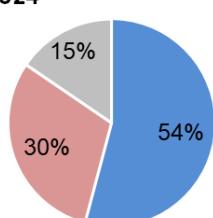
Entwicklung Geldumsatz in Millionen €



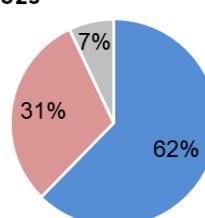
	Umsatz in Mio. €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
gesamt	259,3	351,2	346,7	329,7	439,7	505,9	395,3	543,8	444,2	349,7	437,1	+ 25 %	
bebaut	142,4	198,7	185,3	149,7	258,6	300,9	189,3	332,1	268,4	218,0	236,7	+ 9 %	
Wohnungs- und Teileigentum	86,6	103,9	112,4	142,3	138,3	162,8	179,7	182,1	136,1	107,1	132,7	+ 24 %	
unbebaut	30,3	48,6	49,0	37,8	42,7	42,2	26,4	29,6	39,7	24,6	67,7	+ 175 %	

Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz

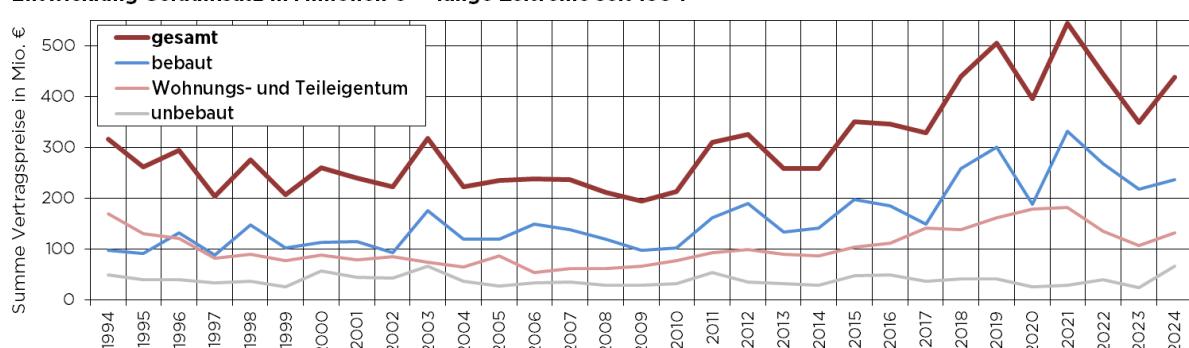
2024



2023



Entwicklung Geldumsatz in Millionen € - lange Zeitreihe seit 1994

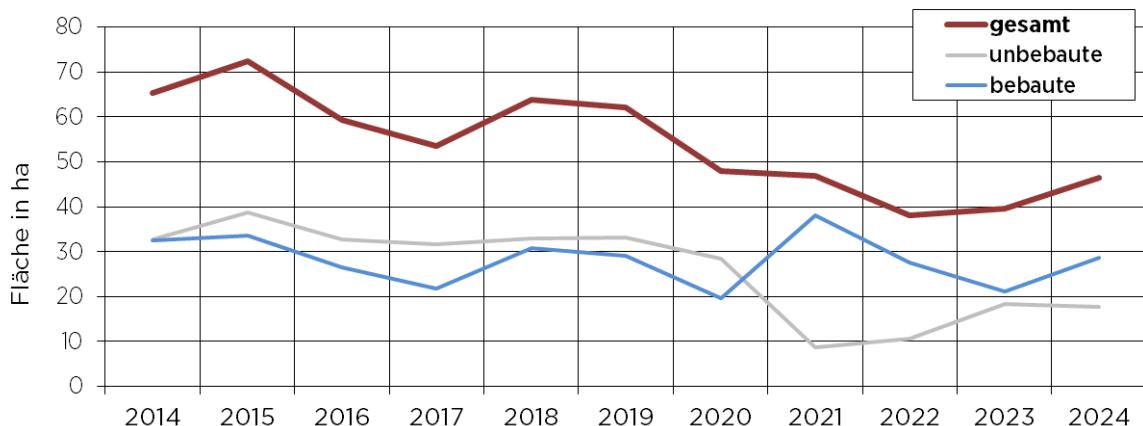


4.3 Flächenumsatz

Der gesamte Flächenumsatz (Grundstücksflächen unbebauter und bebauter Grundstücke, ohne Wohnungs-/Teileigentum) ist im Vergleich zum Vorjahr um + 18 % auf 46,5 ha gestiegen. Die Fläche der bebauten Grundstücke stieg um + 36 % auf 28,7 ha.

Bei den unbebauten Flächen war ein leichter Rückgang von - 3 % auf 17,8 ha festzustellen.

Entwicklung Flächenumsatz



Fläche in ha	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
gesamt	65,3	72,5	59,3	53,4	63,9	62,2	48,0	46,9	38,2	39,5	46,5	+ 18 %
unbebaute	32,7	38,8	32,7	31,7	33,0	33,1	28,5	8,7	10,7	18,4	17,8	- 3 %
bebaute	32,6	33,7	26,6	21,7	30,8	29,1	19,6	38,2	27,5	21,1	28,7	+ 36 %

4.4 Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen

2024	Wohnungs- und Teileigentum		bebaute Grundstücke		
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Stadtteile bzw. Stadtviertel					
Oststadt	101	17.695.785 €	11	16.313 m ²	8.049.360 €
Innenstadt	11	3.616.500 €	5	3.577 m ²	11.085.439 €
Weststadt	34	6.397.272 €	13	8.349 m ²	16.830.000 €
Südweststadt	75	14.006.560 €	38	19.927 m ²	27.510.000 €
Au	21	3.943.332 €	2	483 m ²	1.467.000 €
Südoststadt	23	4.129.000 €	13	21.041 m ²	10.074.500 €
Buckenberg (ohne Haidach)	39	6.339.000 €	31	30.572 m ²	17.485.000 €
Haidach	66	12.264.500 €	1	560 m ²	-
Nordstadt	167	29.574.993 €	69	81.696 m ²	72.071.697 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	41	7.257.500 €	14	36.675 m ²	20.316.068 €
Arlinger	9	1.945.000 €	14	4.411 m ²	4.517.500 €
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	16	4.744.280 €	15	13.041 m ²	5.953.000 €
Sonnenhof	12	2.716.000 €	12	3.815 m ²	4.464.000 €
Würm	13	2.558.000 €	14	8.585 m ²	5.860.798 €
Hohenwart	3	501.197 €	3	1.151 m ²	1.380.000 €
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	39	6.548.207 €	21	9.419 m ²	8.688.114 €
Huchenfeld	13	2.511.000 €	13	6.934 m ²	5.587.000 €
Eutingen	41	6.675.000 €	37	21.012 m ²	14.971.947 €

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

Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen

2024	unbebaute Grundstücke					
	Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen			Bauplätze		
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl	Fläche	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	0	-	-	1	260 m ²	-
Innenstadt	0	-	-	0	-	-
Weststadt	0	-	-	0	-	-
Südweststadt	0	-	-	3	1.534 m ²	1.144.510 €
Au	0	-	-	0	-	-
Südoststadt	1	2.650 m ²	-	1	1.044 m ²	-
Buchenberg (ohne Haidach)	0	-	-	13	118.159 m ²	49.515.000 €
Haidach	0	-	-	0	-	-
Nordstadt	3	5.952 m ²	28.639 €	2	2.119 m ²	1.446.550 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	2	3.027 m ²	17.725 €	8	19.972 m ²	4.652.380 €
Arlinger	1	3.020 m ²	-	1	525 m ²	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0	-	-	4	3.820 m ²	1.294.369 €
Sonnenhof	0	-	-	0	-	-
Würm	2	5.248 m ²	12.595 €	8	2.152 m ²	860.000 €
Hohenwart	1	2.156 m ²	-	1	781 m ²	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	5	15.936 m ²	55.991 €	10	4.487 m ²	2.096.926 €
Huchenfeld	3	4.619 m ²	15.854 €	4	1.775 m ²	580.470 €
Eutingen	5	4.950 m ²	17.561 €	5	8.271 m ²	2.056.180 €

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 Rohbau land
- 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.)

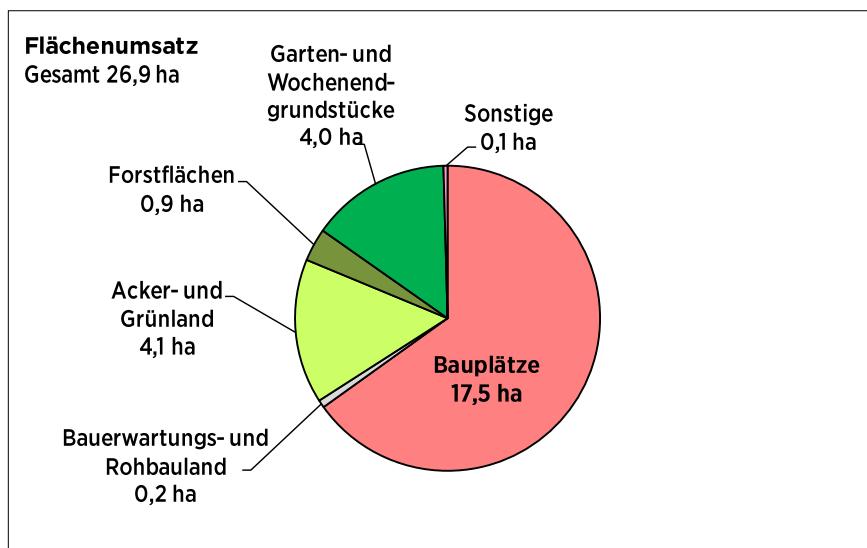
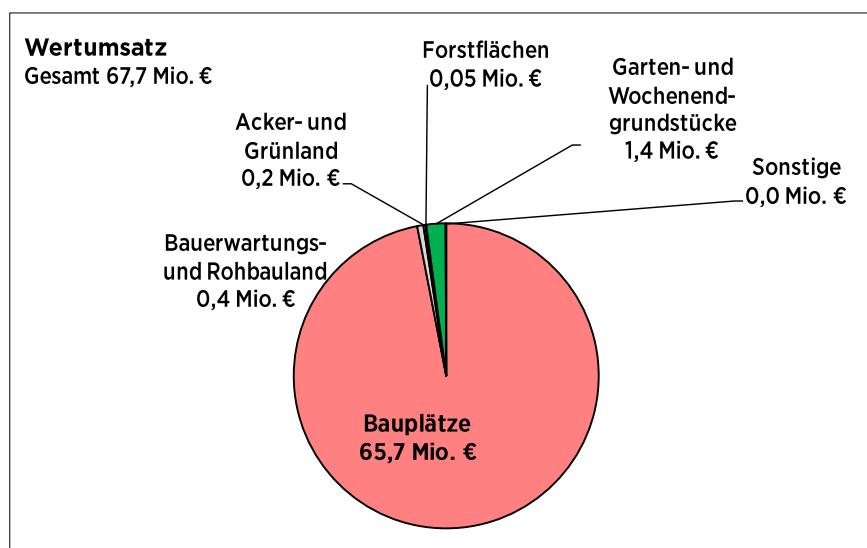
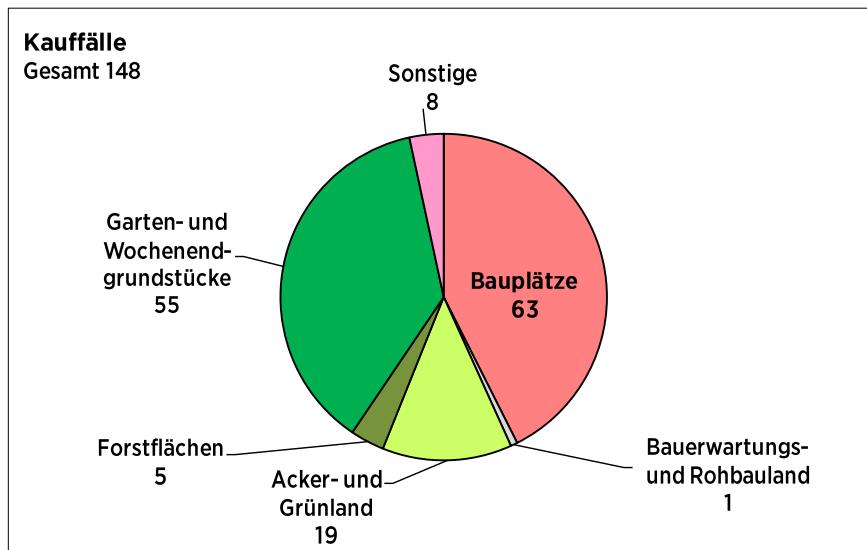
Wohnungseigentum

- 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

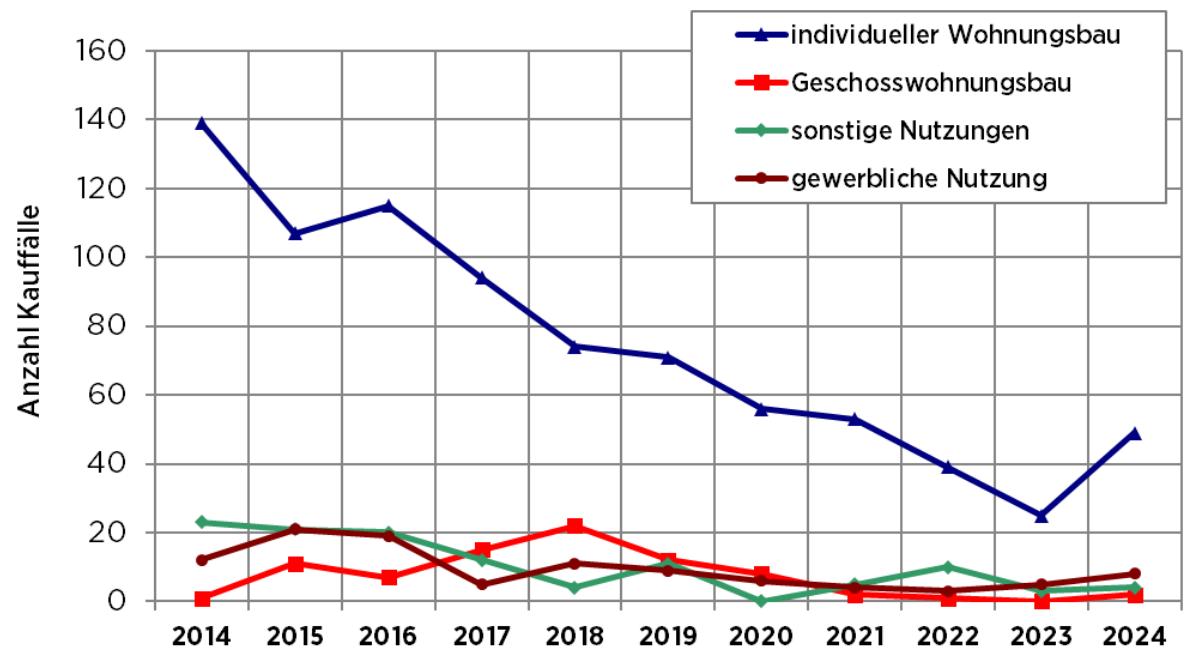


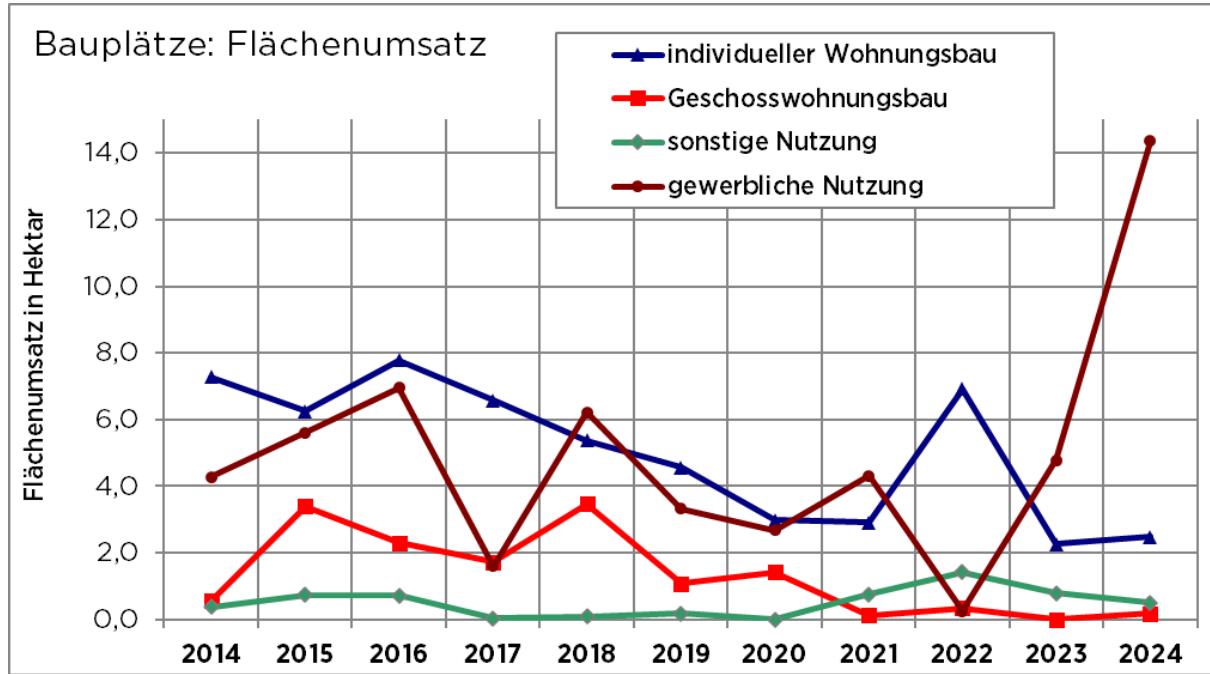
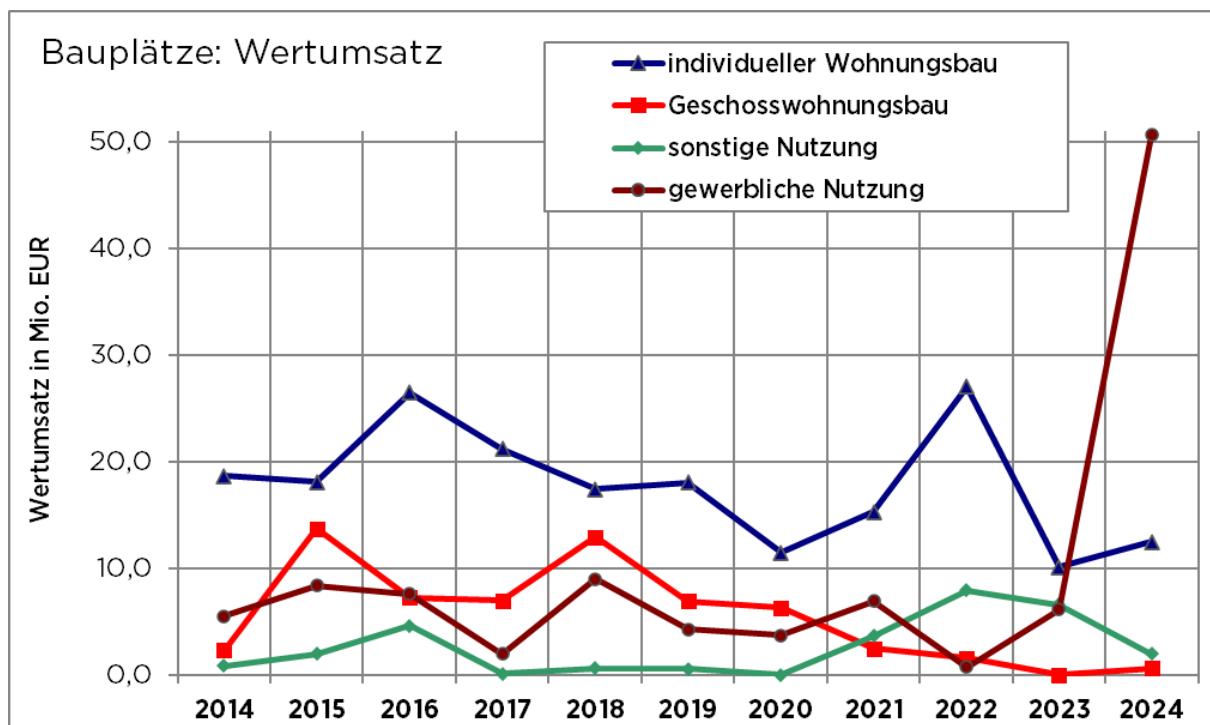
5.1.2 Umsätze Bauplätze

2024

Bauplätze für ...	Kauffälle Anzahl	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Wohnungsbau individuell	49	12,5	2,5
Geschosswohnungsbau	2	0,6	0,2
gewerbliche Nutzung	8	50,6	14,4
sonstige Nutzungen	4	1,9	0,5
Summe	63	65,7	17,5

Bauplätze: Anzahl der Kauffälle





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).

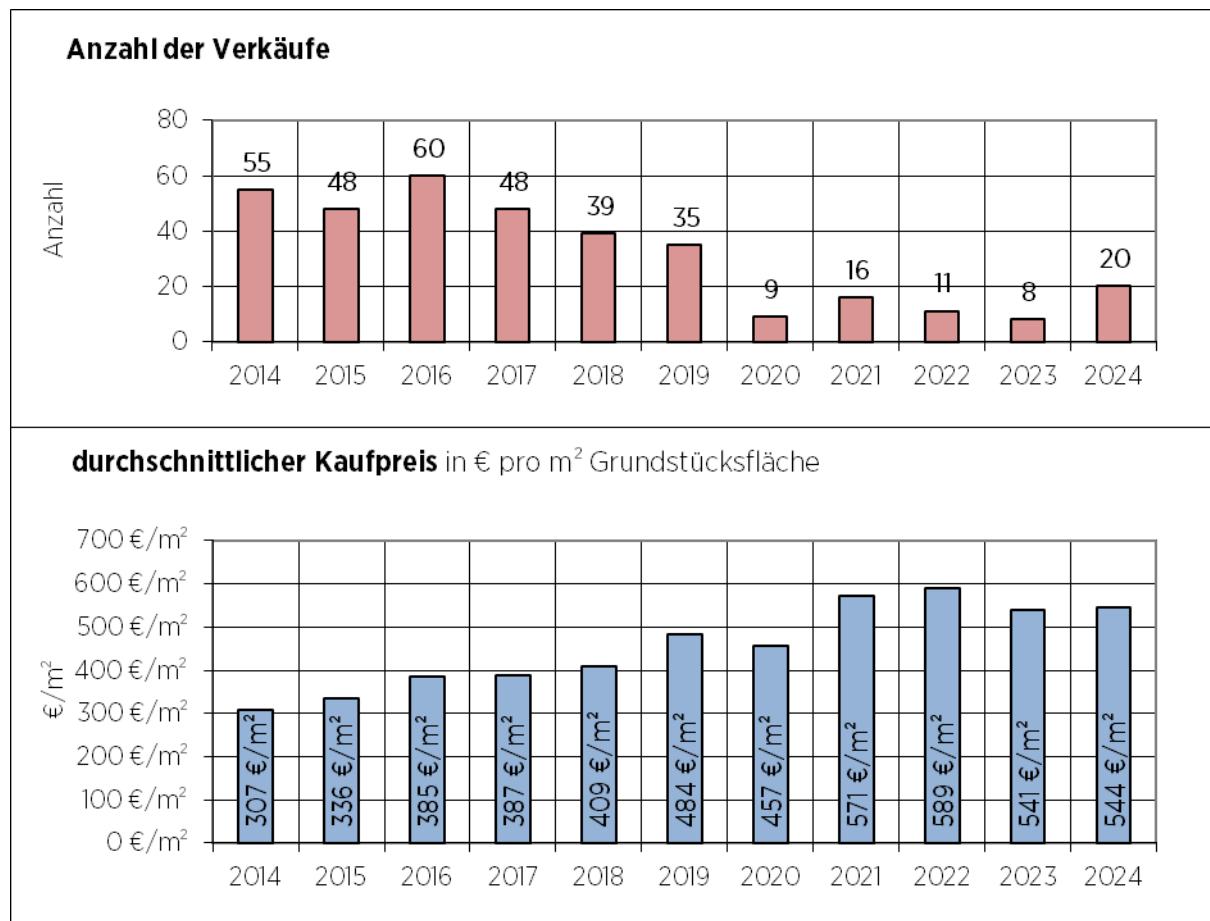
Bei den folgenden Angaben ist zu beachten, dass es sich um nicht-normierte durchschnittliche Werte eines Jahrgangs handelt, d. h. die zugrunde liegenden Kauffälle können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Daher geben die durchschnittlichen 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 01.01.2025 (siehe S. 104) sind in der Bodenrichtwertkarte im Internet veröffentlicht: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

5.1.3.1 Bauplätze individueller Wohnungsbau

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

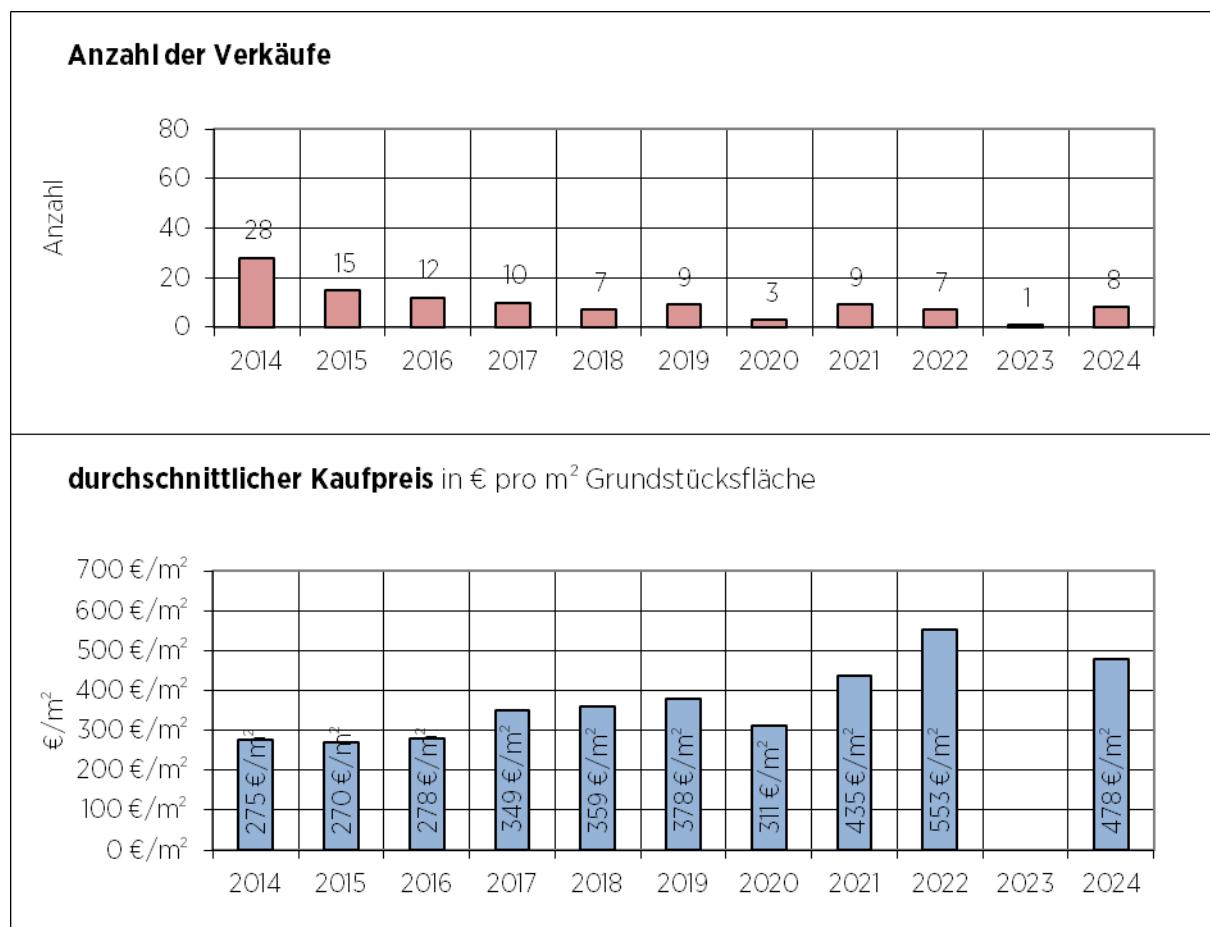


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	55	307 €/m ²	461 m ²	147.495
2015	48	336 €/m ²	638 m ²	218.836
2016	60	385 €/m ²	665 m ²	254.726
2017	48	387 €/m ²	682 m ²	261.725
2018	39	409 €/m ²	632 m ²	266.083
2019	35	484 €/m ²	680 m ²	316.370
2020	9	457 €/m ²	525 m ²	241.556
2021	16	571 €/m ²	822 m ²	474.500
2022	11	589 €/m ²	998 m ²	576.393
2023	8	541 €/m ²	947 m ²	461.370
2024	20	544 €/m ²	629 m ²	337.406
2024		Bodenpreise von - bis 315 - 695 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 295 - 1.125 €/m ²	Bauplatzpreise von - bis 175.000 - 675.000 €/m ²

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise **Büchenbronnen**

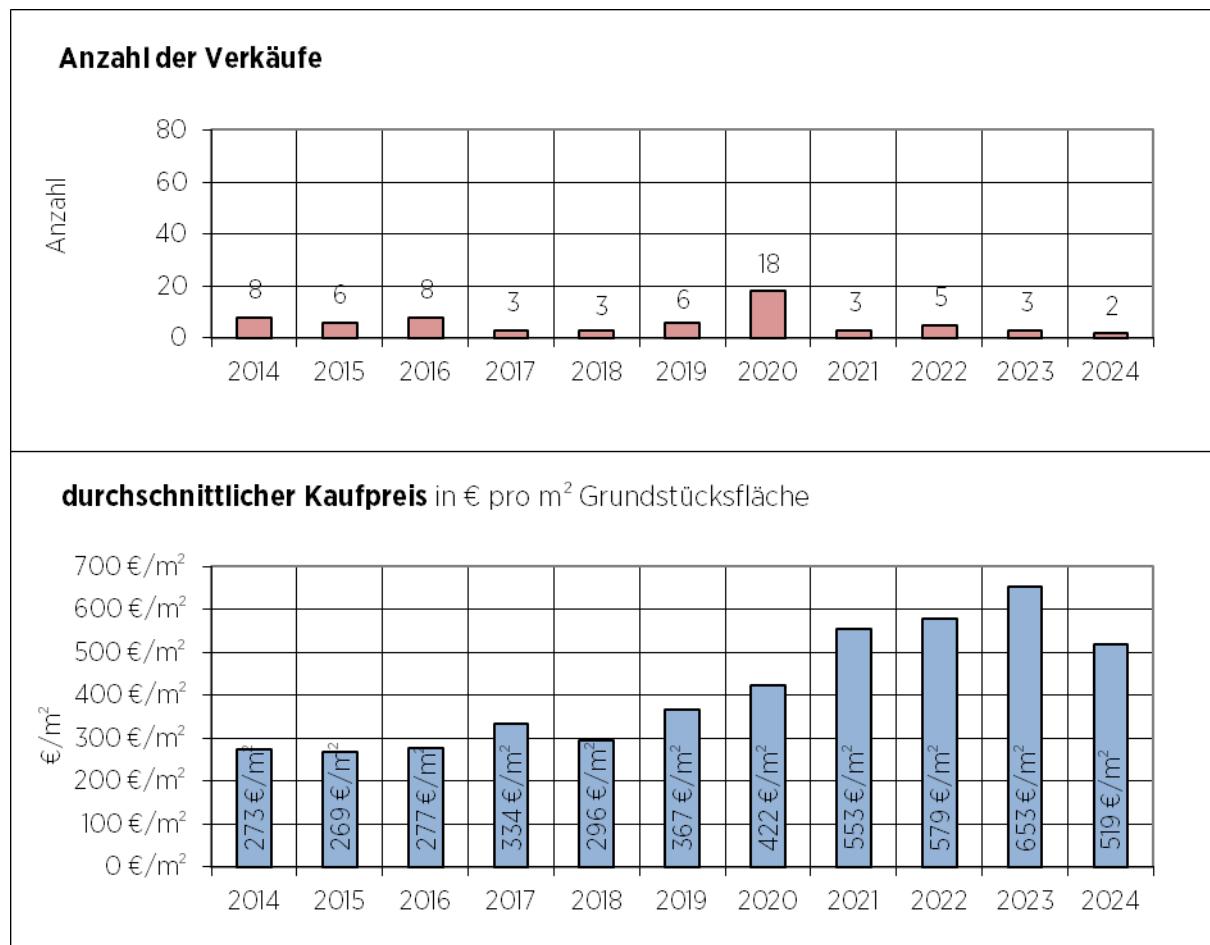


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	28	275 €/m ²	626 m ²	167.103
2015	15	270 €/m ²	519 m ²	138.237
2016	12	278 €/m ²	609 m ²	172.250
2017	10	349 €/m ²	609 m ²	210.654
2018	7	359 €/m ²	547 m ²	193.493
2019	9	378 €/m ²	603 m ²	228.597
2020	3	311 €/m ²	598 m ²	169.367
2021	9	435 €/m ²	415 m ²	183.438
2022	7	553 €/m ²	489 m ²	277.113
2023	1	--	--	--
2024	8	478 €/m ²	495 m ²	234.733
2024		Bodenpreise von - bis 410 - 579 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 431 - 592 €/m ²	Bauplatzpreise von - bis 201.720 - 274.510 €/m ²

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

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

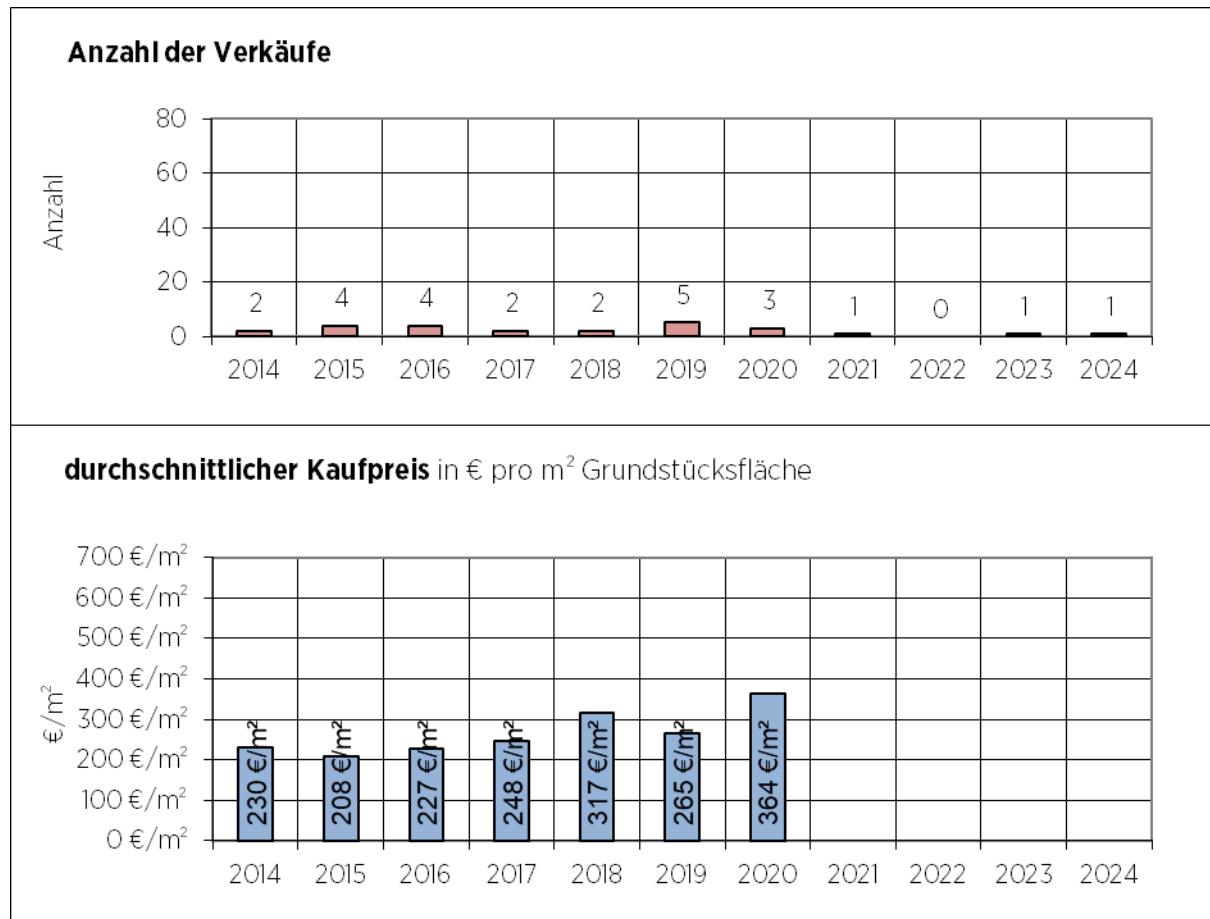


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	8	273 €/m ²	609 m ²	163.729
2015	6	269 €/m ²	551 m ²	148.447
2016	8	277 €/m ²	680 m ²	185.896
2017	3	334 €/m ²	877 m ²	312.417
2018	3	296 €/m ²	399 m ²	116.667
2019	6	367 €/m ²	663 m ²	242.448
2020	18	422 €/m ²	386 m ²	153.554
2021	3	553 €/m ²	684 m ²	390.283
2022	5	579 €/m ²	472 m ²	272.600
2023	3	653 €/m ²	407 m ²	240.017
2024	2	519 €/m ²	828 m ²	420.000
2024		Bodenpreise von - bis 445 - 593 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 700 - 956 €/m ²	Bauplatzpreise von - bis 415.000 - 425.000 €/m ²

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

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

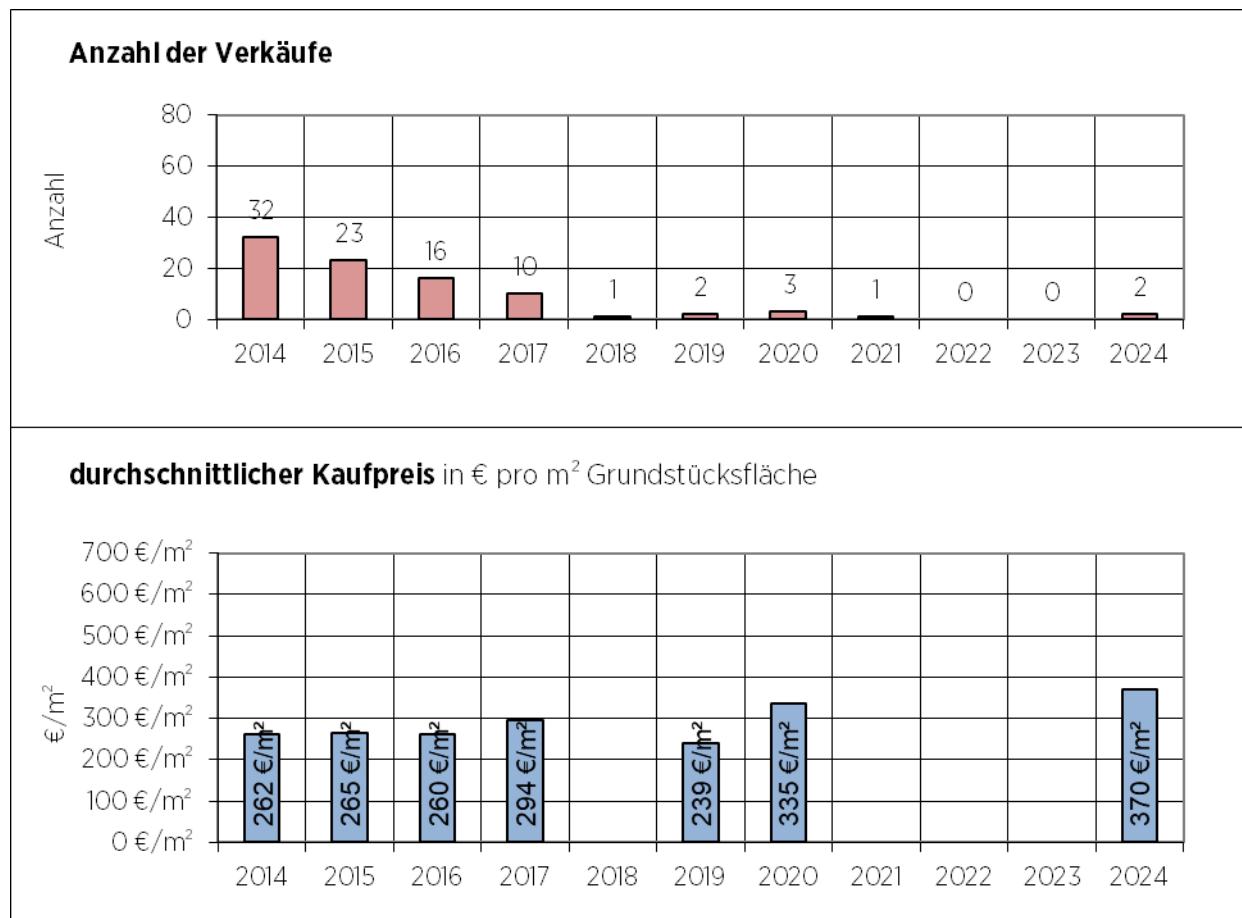


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	2	230 €/m ²	531 m ²	122.130
2015	4	208 €/m ²	621 m ²	127.175
2016	4	227 €/m ²	696 m ²	158.252
2017	2	248 €/m ²	552 m ²	136.500
2018	2	317 €/m ²	808 m ²	252.500
2019	5	265 €/m ²	486 m ²	129.450
2020	3	364 €/m ²	629 m ²	236.960
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--
2023	1	--	--	--
2024	1	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

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

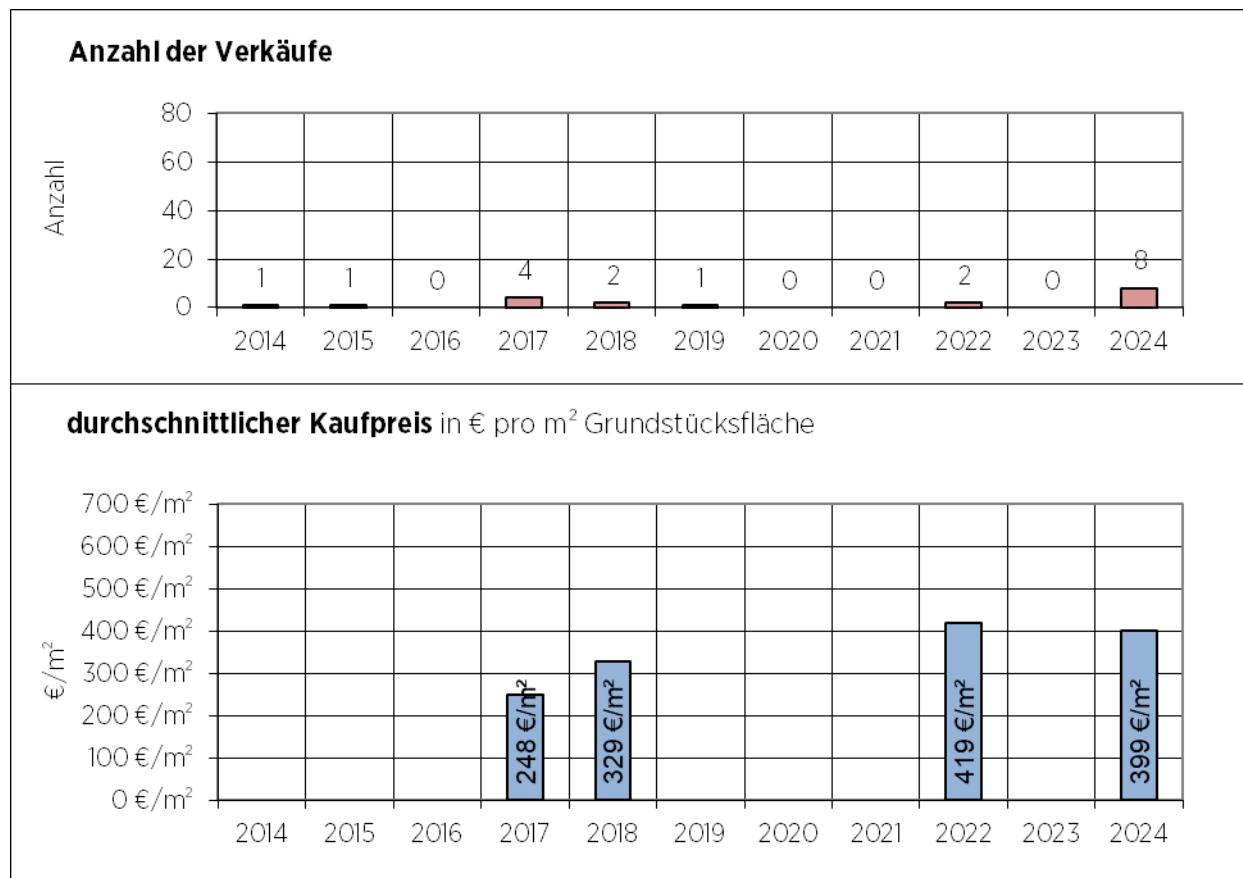


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	32	262 €/m ²	514 m ²	131.804
2015	23	265 €/m ²	457 m ²	121.604
2016	16	260 €/m ²	464 m ²	119.959
2017	10	294 €/m ²	541 m ²	157.967
2018	1	--	--	--
2019	2	239 €/m ²	889 m ²	228.095
2020	3	335 €/m ²	893 m ²	317.467
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--
2023	0	--	--	--
2024	2	370 €/m ²	588 m ²	216.520

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 78

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



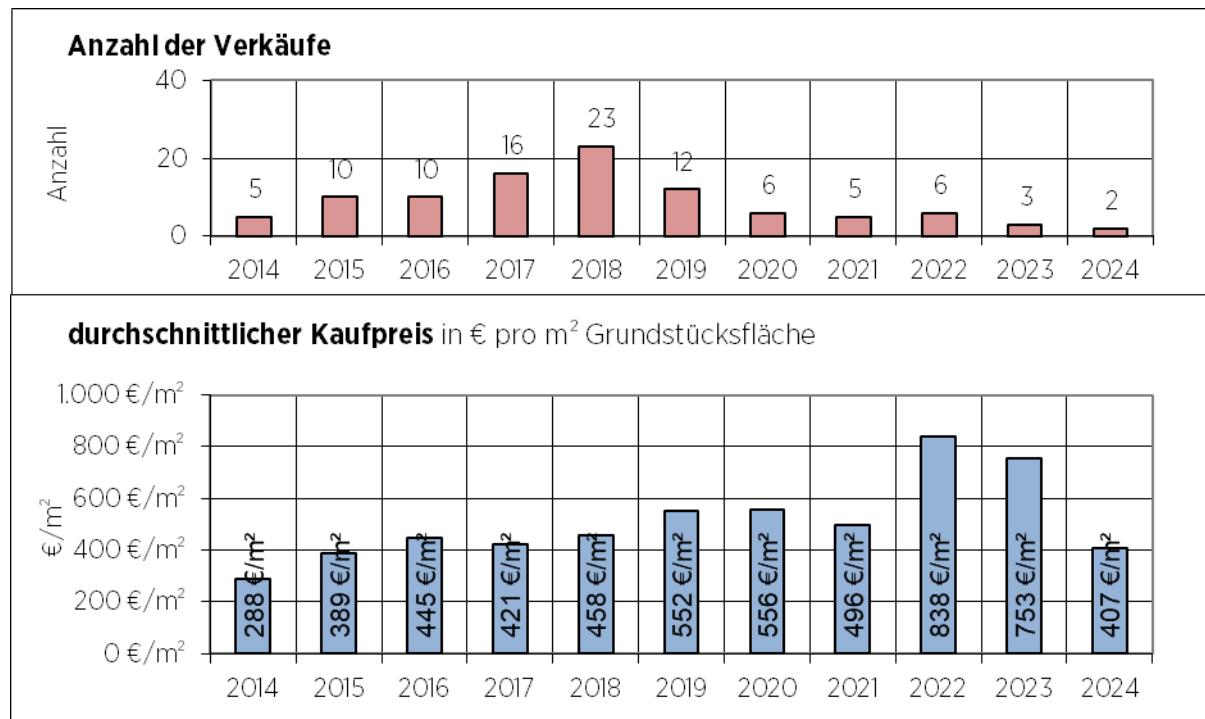
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	1	--	--	--
2015	1	--	--	--
2016	0	--	--	--
2017	4	248 €/m²	723 m²	191.500
2018	2	329 €/m²	525 m²	171.375
2019	1	--	--	--
2020	0	--	--	--
2021	0		--	--
2022	2	419 €/m²	492 m²	206.950
2023	0	--	--	--
2024	8	399 €/m²	269 m²	107.500
2024		Bodenpreise von - bis 325 - 499 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 177 - 356 €/m²	Bauplatzpreise von - bis 71.400 - 159.400 €/m²

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

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 ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	5	288 €/m ²	1.603 m ²	584.986
2015	10	389 €/m ²	3.016 m ²	1.380.409
2016	10	445 €/m ²	2.878 m ²	1.188.154
2017	16	421 €/m ²	1.157 m ²	493.152
2018	23	458 €/m ²	1.534 m ²	610.760
2019	12	552 €/m ²	905 m ²	603.079
2020	6	556 €/m ²	1.870 m ²	771.558
2021	5	496 €/m ²	1.756 m ²	826.371
2022	6	838 €/m ²	1.090 m ²	938.442
2023	3	753 €/m ²	2.659 m ²	2.184.000
2024	2	407 €/m ²	903 m ²	371.500

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

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 2024 sechs Kauffälle registriert, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) zuzuordnen sind. Es waren Bauplatzpreise zwischen 130 €/m² und 357 €/m² (beitrags- und abgabenfrei) festzustellen.

5.1.5 Handel, Büro, Verwaltung

Im Berichtsjahr 2024 lagen ebenso wie in den Vorjahren 2021, 2022 und 2023 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 2024 war ein Kauffall des Entwicklungszustands Rohbauland auf der Gemarkung Pforzheim im Gebiet „Kurze Gewann“ 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 2024 war kein Kauffall des Entwicklungszustands Bauerwartungsland zu verzeichnen. Im Berichtsjahr 2023 wurden fünf Grundstücke des Entwicklungszustandes Bauerwartungsland gehandelt.

5.1.8 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

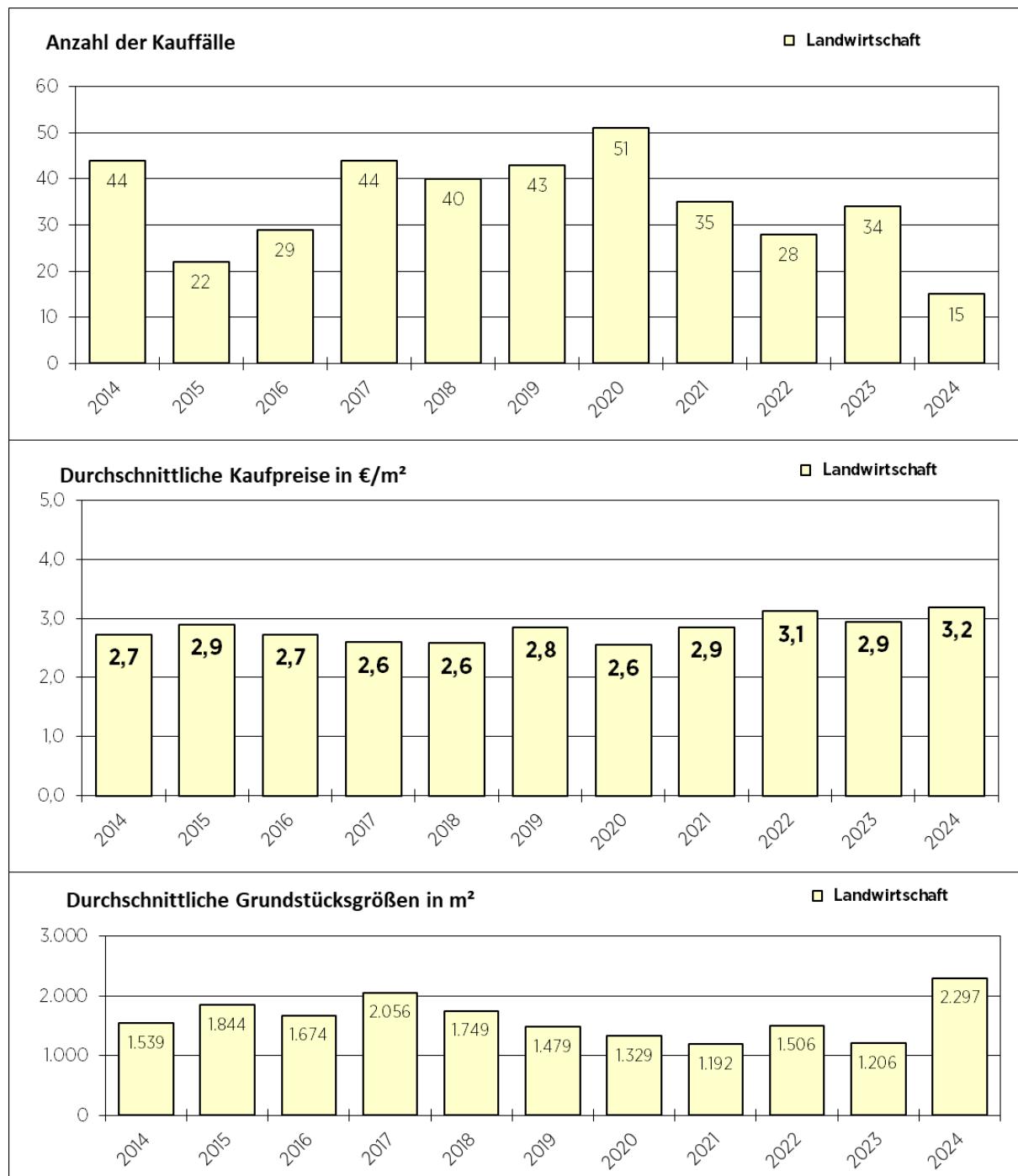
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach ImmoWertV § 3 Abs. 1:

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbau-land 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:

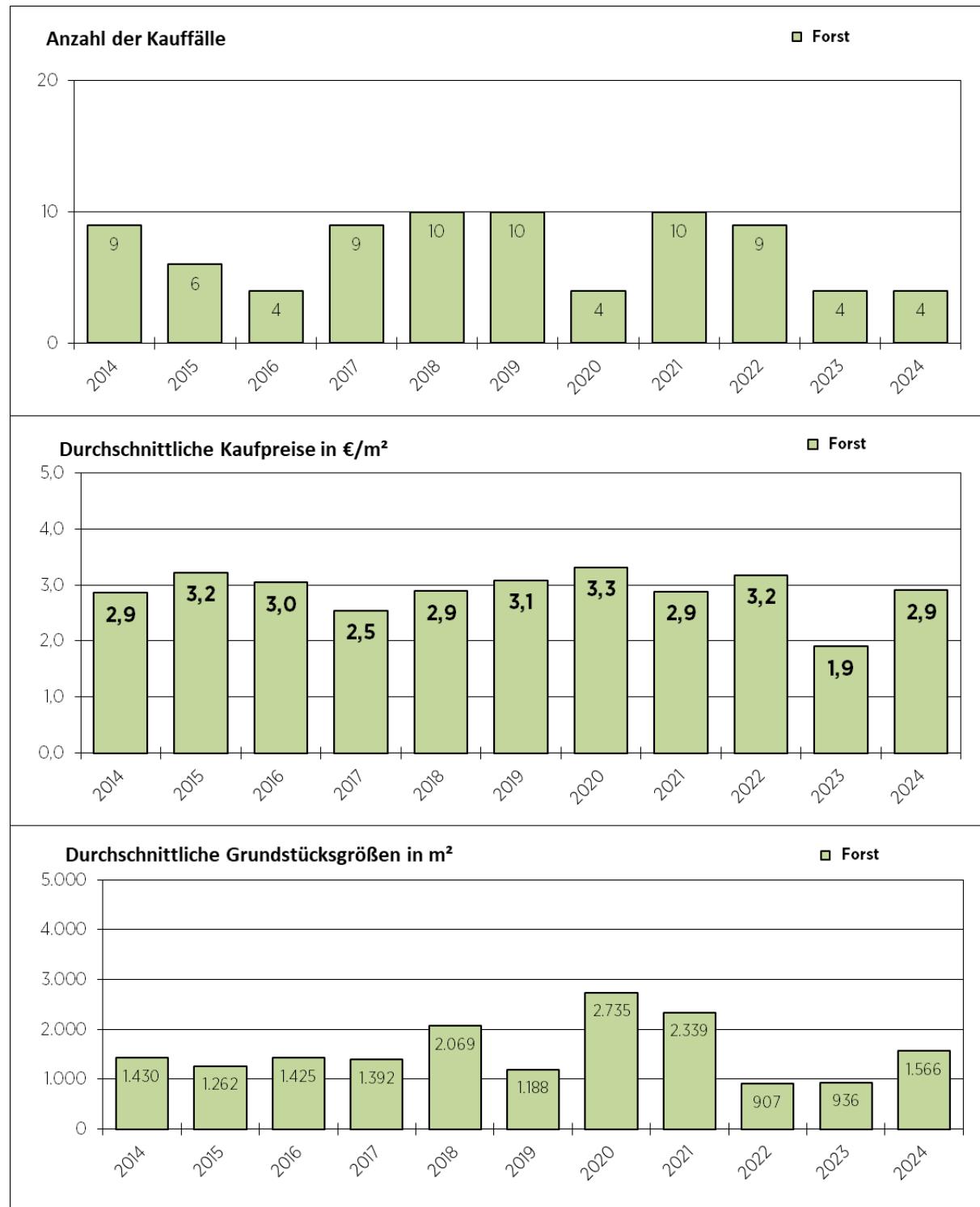
Zwischen Ackerland und Grünland konnten keine signifikanten Preisunterschiede festgestellt werden. Eine Abhängigkeit von der Acker- bzw. Grünlandzahl war nicht festzustellen. Gärten und andere höherwertige Flächen sind in den Auswertungen nicht enthalten. Im Jahr 2024 waren Kaufpreise zwischen 2,00 €/m² und 5,00 €/m² zu verzeichnen.



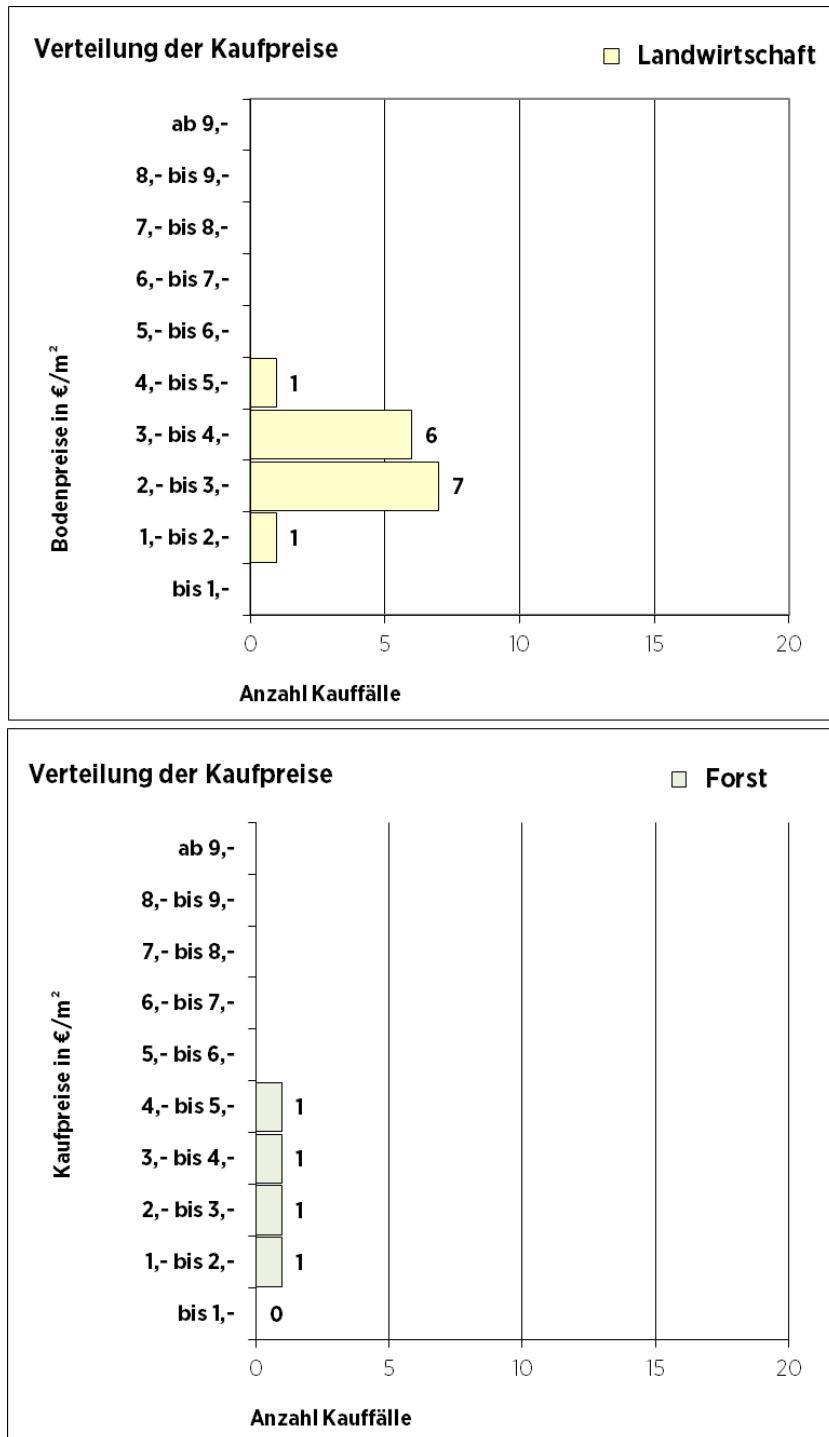
Forstwirtschaftliche Flächen:

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

Im Jahr 2024 waren Kaufpreise zwischen 1,16 €/m² und 4,26 €/m² zu verzeichnen.

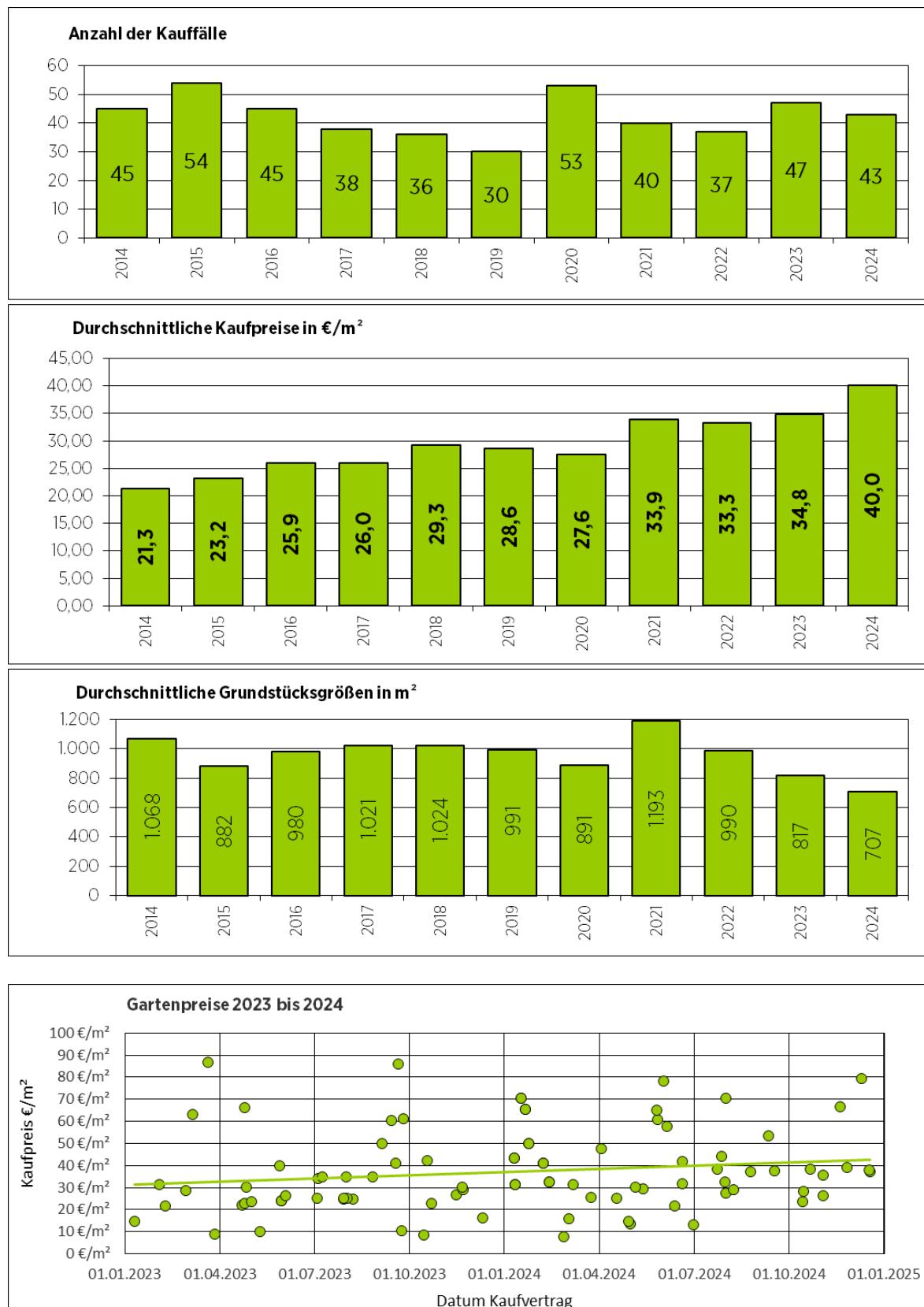


Verteilung nach Höhe der Kaufpreise landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke (ohne Gärten und andere höherwertige Flächen),
Jahrgang 2024



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. 2024 ging die Zahl der Kauffälle nur leicht zurück. Das Preisniveau von Gartengrundstücken stieg von 2023 bis 2024 um ca. + 15 % deutlich an.



Gartengrundstücke: Mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Gartenland ermittelt. Die Preise in €/m² sind auf die Grundstücksfläche bezogen und auf volle Euro gerundet. Datengrundlage sind Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Jahr 2024 (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.

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2023 und 2024 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne	Grundstücksgrößen der Kauffälle	Anzahl	Kaufpreise von €/m ²	Kaufpreise bis €/m ²	mittlerer Kaufpreis €/m²
			Kauffälle (Jahrgang)			
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Alter Göblicher Weg, Am Hacheturm, Am Kutscherweg, Am Rieberg, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpen, Bauschlotter Straße, Brauerweg, Brötzinger Krummenäcker, Deichler, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Gärtherweg, 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 Göblicher Weg, Links am Eisinger Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerweg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerweg, Remies, Remiesweg, Rieberg, Roßäcker, Roßäckerweg, Sommerweg, Trippelweg, Trippeläcker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainweg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad 317 m ² - 1.590 m ² im Mittel 939 m ²	15	13,-	79,-	39,-	
Pforzheim Nord, nördlich der Autobahn	Alter Göblicher Weg, Dachsloch, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Geigersgrund, Geigersgrund am Krebspfad, Großes Lechfeld, Kreidehalden, Ob der Krebsklamm, Rechts am Alten Göblicher Weg 1.554 m ² - 2.956 m ² im Mittel 2.172 m ²	4 (2022- 2023)	15,-	30,-	22,-	
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpen, Auf dem Wallberg, Äußere Höhe, Äußerer Karduck, Beim Otterbusch, Brötzinger 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 311 m ² - 1.338 m ² im Mittel 789 m ²	7	16,-	61,-	31,-	

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2023 und 2024 (soweit nicht anders angegeben)
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise von €/m²	mittlerer Kaufpreis €/m²	
	Grundstücksgrößen der Kauffäle		bis €/m²		
Pforzheim Süd-West	Bohrain, Brötzingen Waldwiesen, Büchenbronner Straße, Hanfackerweg, Hanfacker, Im Wäldle	5	8,-	86,-	42,-
	430 m ² - 1.791 m ² im Mittel 1.000 m ²				
Pforzheim Buckenbergs	Buckenberg, Ob der langen Steig	3	25,-	60,-	37,-
	478 m ² - 1.027 m ² im Mittel 665 m ²				
Pforzheim Brötzinger Au	Büchenbronner Straße, Christoph-Bechtler-Weg, Dämpfel, Habermehlstraße, In den Büsch, In der Brötzinger Au, Pelikanstraße	10	26,-	109,-	60,-
	33 m ² - 273 m ² im Mittel 131 m ²				
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshaldenrain, 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, Unterreut	9	16,-	58,-	32,-
	347 m ² - 1.174 m ² im Mittel 803 m ²				
Pforzheim Ost	Binsach, Burach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhalden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige	4 (2022- 2024)	13,-	70,-	31,-
	298 m ² - 3.449 m ² im Mittel 1.596 m ²				
Eutingen Nord	Am Almendweg, Am roten Mauerstein, Auf der Ebene, Eichenlaubweg, Eichenlaubwingert, Geigenbäumle, Hörmle, Neubrüch, Ob der Rennbach, Obere Igelsbach, Oberer Rennbachweg, Weinbergweg, Winterhalden	7	11,-	63,-	32,-
	181 m ² - 2.902 m ² im Mittel 688 m ²				
Eutingen Süd	Enzstraße, Oberes Wörth, Rattach, Rattachweg	7	13,-	67,-	34,-
	61 m ² - 519 m ² im Mittel 237 m ²				
Büchenbronn	Breitegert, Brünnlislehen, Grunbacher Straße, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Obere Lehen, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	15 (2022- 2024)	15,-	58,-	33,-
	425 m ² - 3.067 m ² im Mittel 881 m ²				
Hohenwart	Hintere Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesäcker, Vordere Hasenäcker	0	**	**	**
Huchenfeld	Bechtemeräcker, Bechtemerweg, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großäckerweg, Hau, Hohwiesen, Im Gaiern, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Spitzäcker, Straßäcker, Straßäckerweg	8	22,-	78,-	48,-
	397 m ² - 1.028 m ² im Mittel 717 m ²				
Würm	Bügeläcker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacker, Zaun	0	**	**	**

** bei weniger als 3 Kauffällen keine Angabe

5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Anzahl und Wertumsätze bebauter Grundstücke

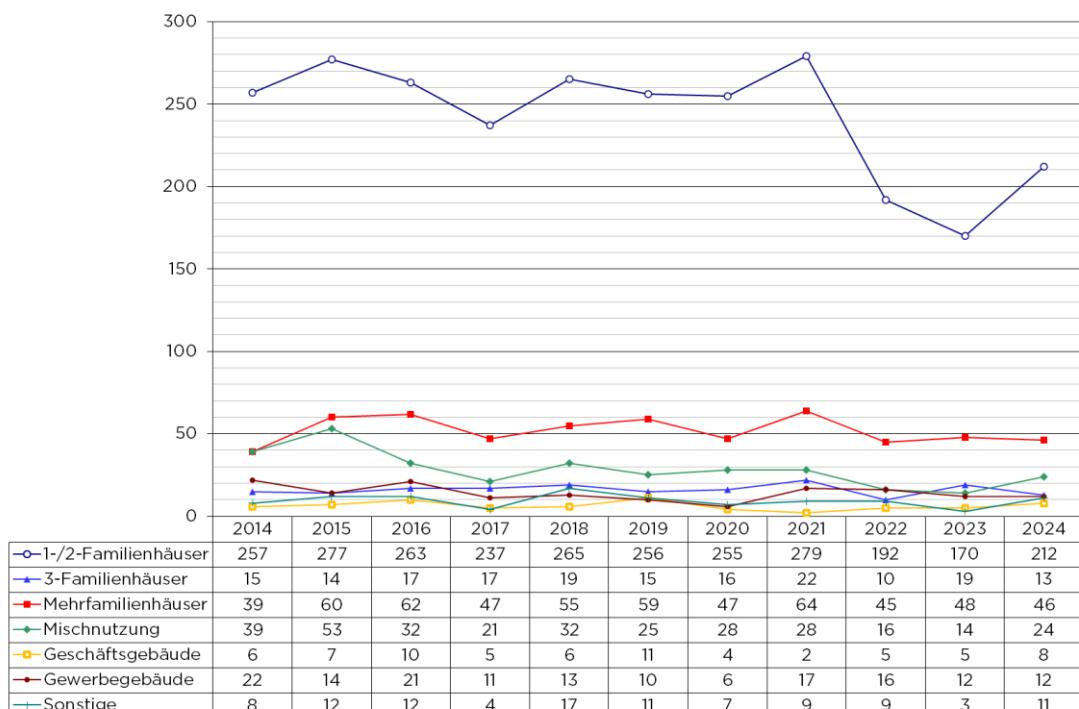
Die Transaktionszahlen bebauter Grundstücke wiesen je nach Gebäudeart unterschiedliche Entwicklungen auf.

Die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2024 stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 170 auf 212 Verkaufsfälle um 25 %.

Die Transaktionszahlen der Drei- und Mehrfamilienhäuser sanken leicht. Bei den Dreifamilienhäusern erfolgten mit 13 Verkaufsfällen sechs Fälle weniger als im Vorjahr (- 32 %). Die Zahl der übrigen Mehrfamilienhäuser sank mit - 4 % leicht von 48 auf 46 Kauffälle.

Die Zahl der gemischt genutzten Objekte erhöhte sich um zehn Fälle auf 24 Verkaufsfälle (+ 71 %), zudem stiegen die Fallzahlen der Geschäftsgebäude auf acht Verkaufsfälle (+ 60 %). Bei den Gewerbeobjekten blieben die Fallzahlen mit 12 Kauffällen konstant.

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke



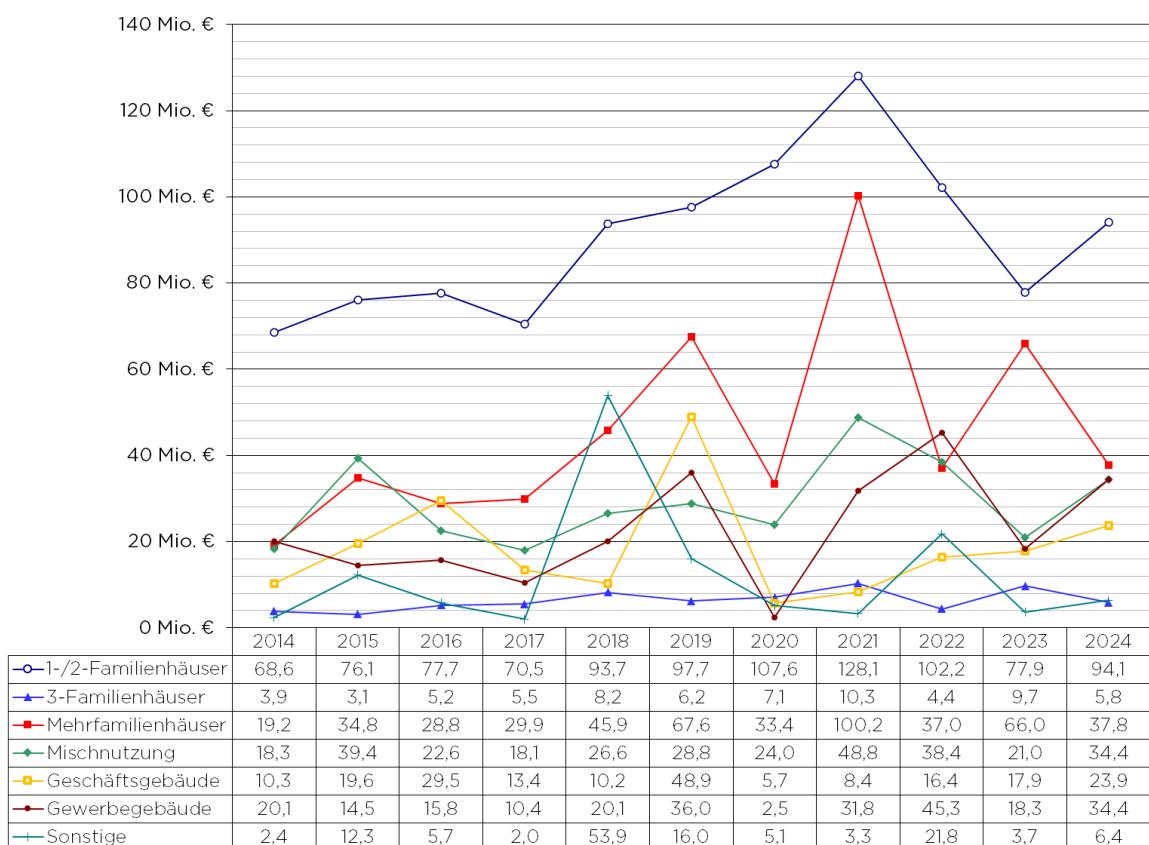
Das Kaufpreisvolumen aller bebauter Grundstücke stieg im Jahr 2024 leicht im Vergleich zum Vorjahr. Bei den einzelnen Gebäudearten waren entsprechend der Transaktionszahlen unterschiedliche Entwicklungen festzustellen.

Der Wertumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im Jahr 2024 um rd. 21 %, während bei Dreifamilienhäusern, aufgrund der geringeren Fallzahlen, ein Minus von rd. 40 % zu verzeichnen war. Bei den Mehrfamilienhäusern sank das Kaufpreisvolumen um - 43 %.

Der Wertumsatz gemischt genutzter Objekte stieg um rd. + 64 %, bei Geschäftsgebäuden um rd. + 34 % und bei gewerblich genutzten Objekten um + 88 %.

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

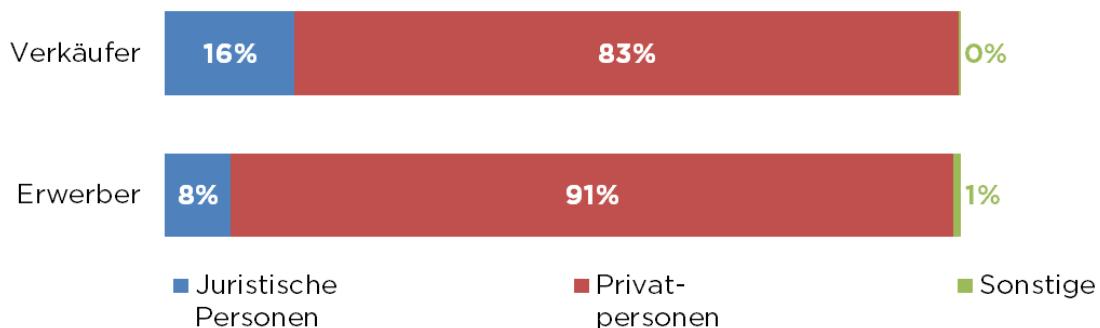
Die Transaktionszahlen und das Kaufpreisvolumen in den Stadtteilen sind in den beiden folgenden Tabellen für das Berichtsjahr 2024 dargestellt. Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil ist der Geldumsatz nicht angegeben.

2024	Ein- u. Zwei-familienhäuser		Drei-familienhäuser		Mehr-familienhäuser	
	Stadtteil bzw. Stadtviertel	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl
Oststadt	0	-	1	-	6	4.040.000 €
Innenstadt	0	-	0	-	1	-
Weststadt	0	-	1	-	4	3.595.000 €
Südweststadt	23	13.335.000 €	2	770.000 €	11	11.855.000 €
Au	0	-	0	-	2	1.467.000 €
Südoststadt	8	6.034.500 €	1	-	1	-
Buckenberg (ohne Haidach)	28	10.935.000 €	0	-	1	-
Haidach	1	-	0	-	0	-
Nordstadt	36	17.429.925 €	1	-	11	9.224.450 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	6	3.114.000 €	1	-	4	2.150.000 €
Arlinger	14	4.517.500 €	0	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	12	4.223.000 €	3	1.730.000 €	0	-
Sonnenhof	12	4.464.000 €	0	-	0	-
Würm	11	4.155.798 €	0	-	0	-
Hohenwart	2	625.000 €	0	-	1	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	19	8.096.114 €	0	-	1	-
Huchenfeld	11	5.557.000 €	0	-	0	-
Eutingen	29	11.171.947 €	3	1.255.000 €	3	1.925.000 €
Gesamt	212	94.068.784 €	13	5.837.000 €	46	37.841.450 €

2024	Misch-nutzung		Geschäfts-gebäude		Gewerbe-gebäude	
Stadtteil bzw. Stadtviertel	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Oststadt	1	-	0	-	2	2.130.000 €
Innenstadt	2	5.698.739 €	1	-	0	-
Weststadt	7	12.605.000 €	1	-	0	-
Südweststadt	2	1.550.000 €	0	-	0	-
Au	0	-	0	-	0	-
Südoststadt	1	-	1	-	0	-
Buckenberg (ohne Haidach)	0	-	1	-	1	-
Haidach	0	-	0	-	0	-
Nordstadt	9	12.329.000 €	3	13.991.303 €	4	16.672.000 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	0	-	1	-	2	9.675.068 €
Arlinger	0	-	0	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0	-	0	-	0	-
Sonnenhof	0	-	0	-	0	-
Würm	1	-	0	-	2	1.185.000 €
Hohenwart	0	-	0	-	0	-
Büchenbronn mit Sonnenberg	0	-	0	-	1	-
Huchenfeld	0	-	0	-	0	-
Eutingen	1	-	0	-	0	-
Gesamt	24	34.352.739 €	8	23.851.303 €	12	34.354.068 €

5.2.2 Marktteilnehmer bebauter Grundstücke

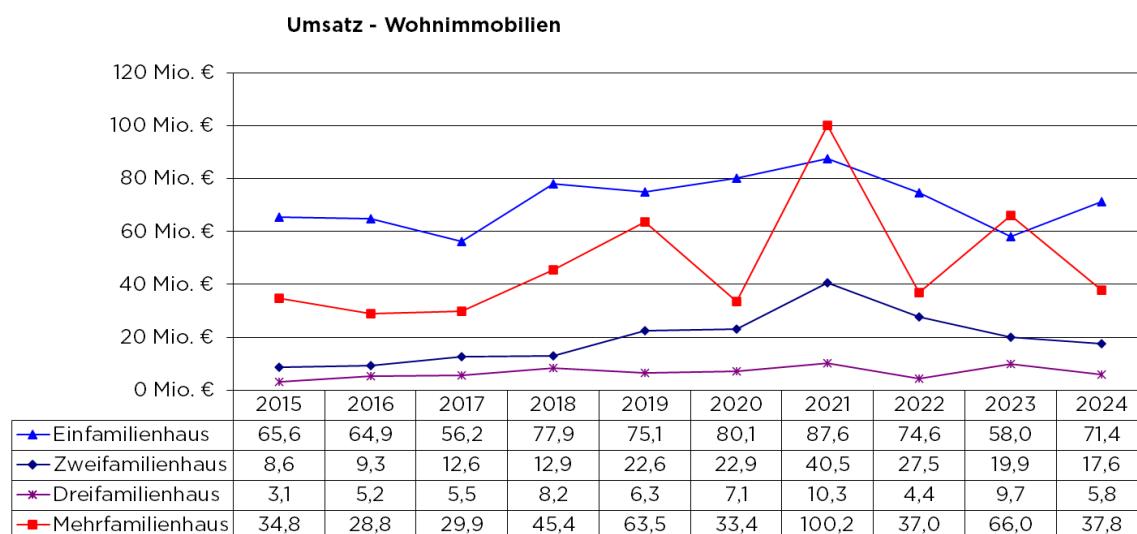
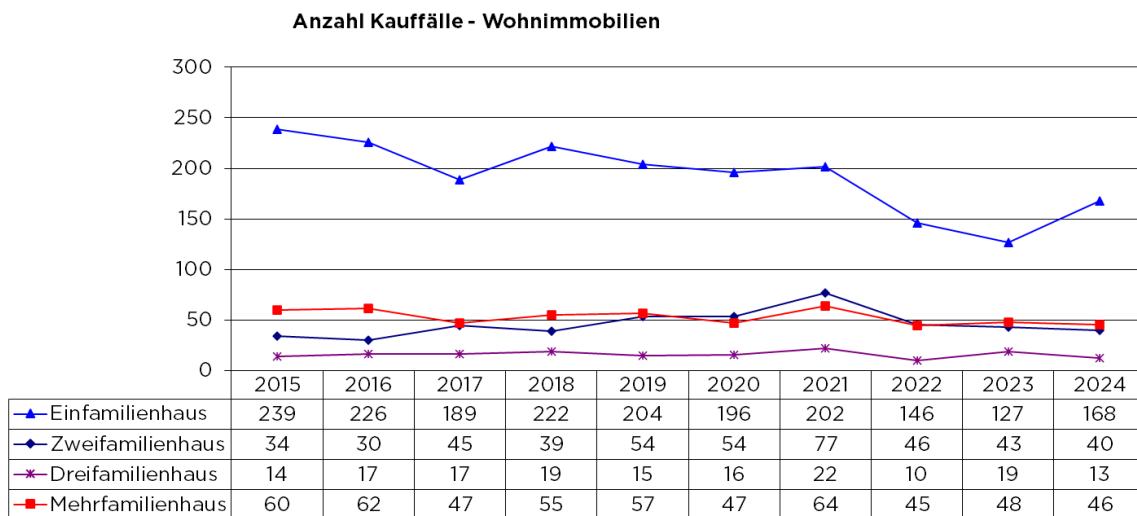
Anteile der Marktteilnehmer an der Zahl der Kauffälle bebauter Grundstücke 2024



5.2.3 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebauten Grundstücke

Wohnort der Erwerber von bebauten Grundstücken	2023		2023		2024	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	181	62%	192	71%	219	76%
Enzkreis	35	12%	25	9%	27	9%
Landkreis Calw	5	2%	3	1%	4	1%
Landkreis Böblingen	3	1%	9	3%	7	2%
Landkreis Karlsruhe	11	4%	2	1%	2	1%
Stadtkreis Karlsruhe	4	2%	5	2%	2	1%
Landkreis Ludwigsburg	4	2%	5	2%	0	0%
Stadtkreis Stuttgart	7	2%	8	3%	9	3%
Übrige Kreise BW	10	3%	0	0%	6	2%
andere Bundesländer	17	6%	19	7%	9	3%
Ausland	16	5%	1	0%	2	1%
Summe	293	100%	269	100%	287	100%

5.2.4 Umsätze Wohnimmobilien

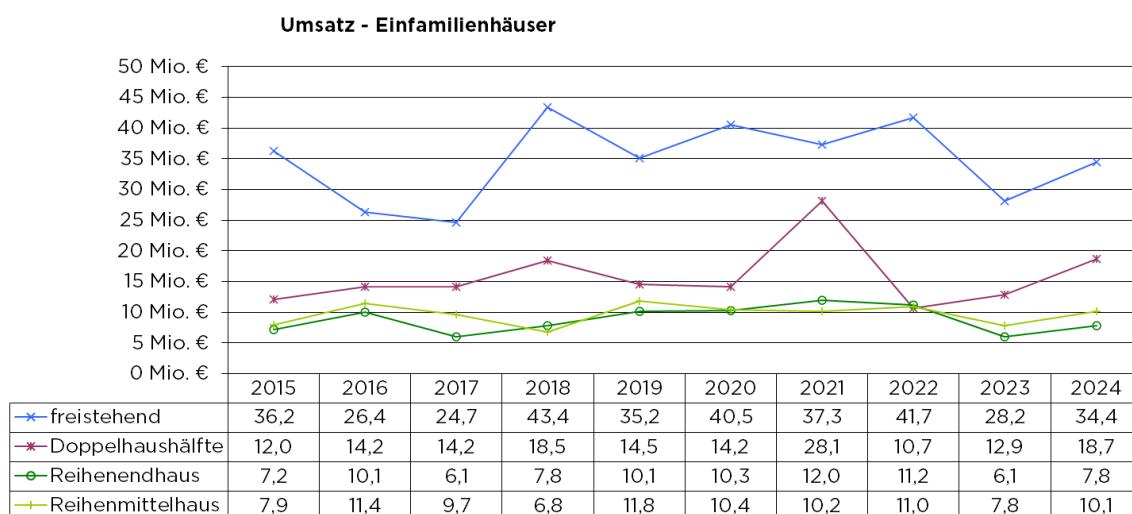
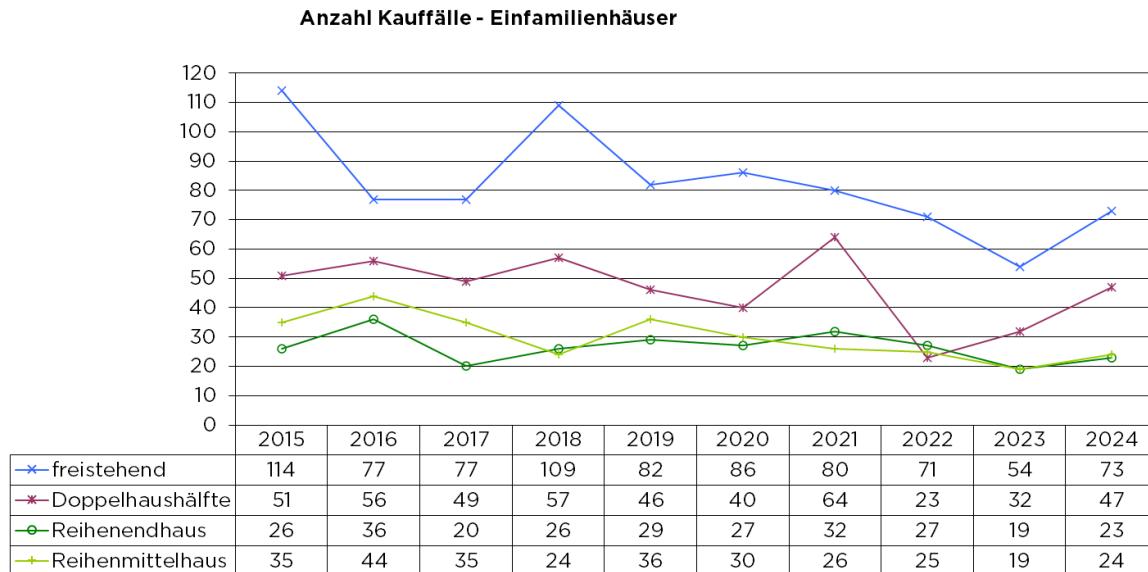


Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz im Jahr 2024 bleiben jeweils hinter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahren zurück. Nur der Geldumsatz der Einfamilienhäuser (freistehende Objekte sowie Doppel- und Reihenhäuser) erreicht das 10-Jahres-Mittel von 71,1 Mio. Euro.

Anmerkung:

Der hier dargestellte Geldumsatz wurde aus bereinigten Kaufpreisen (vgl. Erläuterungen auf Seite 100) ermittelt.

5.2.5 Umsätze Einfamilienhäuser



Anmerkung:

Der hier dargestellte Geldumsatz wurde aus bereinigten Kaufpreisen (vgl. Erläuterungen auf Seite 100) ermittelt.

5.2.6 Kaufpreise und Gebäudefaktoren 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.

5.2.6.1 Übersicht Kaufpreise und Gebäudefaktoren

Grundlage der folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kauffälle aus dem Jahr 2024. 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 100). Die Einordnung in Baujahresgruppen erfolgt unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands anhand des bereinigten Baujahrs (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer auf Seite 102).



Kauffälle der Jahre 2024	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilienwohnhäuser (incl. 3-FH)
Anzahl der Kauffälle	47	37	17	18	44
Ø Grundstücksfläche [m ²]	717	385	320	210	516
Ø Wohnfläche [m ²]	175	135	134	123	464
Ø bereinigtes Baujahr	1985	1980	1983	1983	1975

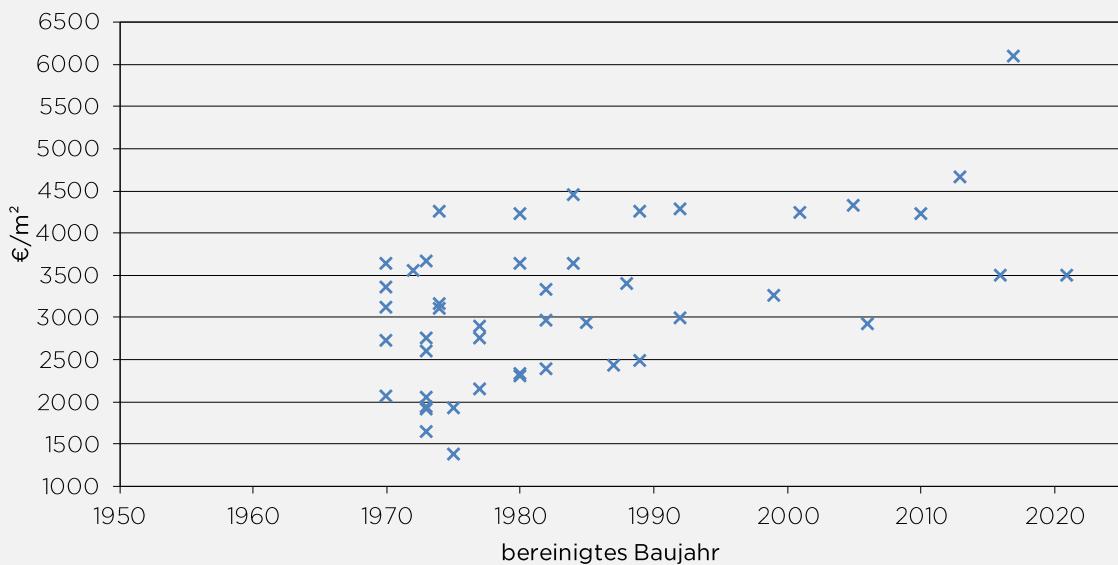
5.2.6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden Einfamilienhauses im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) betrug im Jahr 2024 rd. 533.000 € (2023: rd. 551.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2024:

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend						Weiterverkäufe 2024		
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) von €/m ² bis €/m ²	
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	0							
1970 - 1979	21	180	678	453.000	297.000 - 765.000	2.700	1.390 - 4.270	
1980 - 1989	14	164	867	511.000	380.000 - 761.000	3.210	2.320 - 4.450	
1990 - 1999	3	251	736	835.000	515.000 - 1.145.000	3.520	2.990 - 4.290	
2000 - 2009	3	149	469	555.000	510.000 - 611.000	3.840	2.920 - 4.330	
2010 - 2021	6	155	620	700.000	513.000 - 948.000	4.760	3.500 - 6.580	
alle Baujahre	47	175	717	533.000	297.000 - 1.145.000	3.240	1.390 - 6.580	

Gebäudefaktoren (Kaufpreis / Wohnfläche) Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2023:

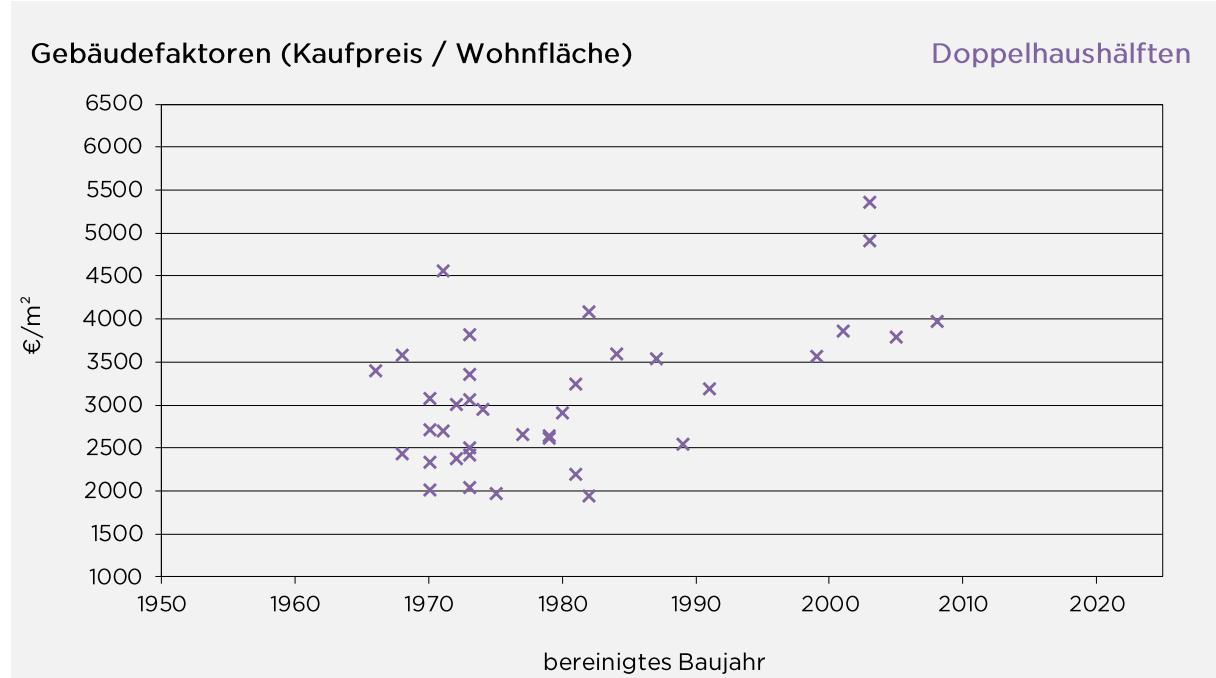
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend						Weiterverkäufe 2023		
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) von €/m ² bis €/m ²	
1950 - 1959	2	98	1.849	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	

5.2.6.3 Doppelhaushälften

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Doppelhaushälfte betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2024 rd. 405.000 € (2023: rd. 383.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2024:

Doppelhaushälften					Weiterverkäufe 2024			
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor von €/m ² bis €/m ²	
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	3	96	352	293.000	289.000 - 298.000	3.130	2.430 - 3.570	
1970 - 1979	19	138	418	370.000	230.000 - 659.000	2.780	1.970 - 4.560	
1980 - 1989	8	141	389	406.000	310.000 - 499.000	3.000	1.940 - 4.090	
1990 - 1999	2	131	359	441.000		3.370	3.180 - 3.560	
2000 - 2009	5	138	283	589.000	550.000 - 635.000	4.380	3.790 - 5.360	
2010 - 2021	0							
alle Baujahre	37	135	385	405.000	230.000 - 659.000	3.100	1.940 - 5.360	



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2023:

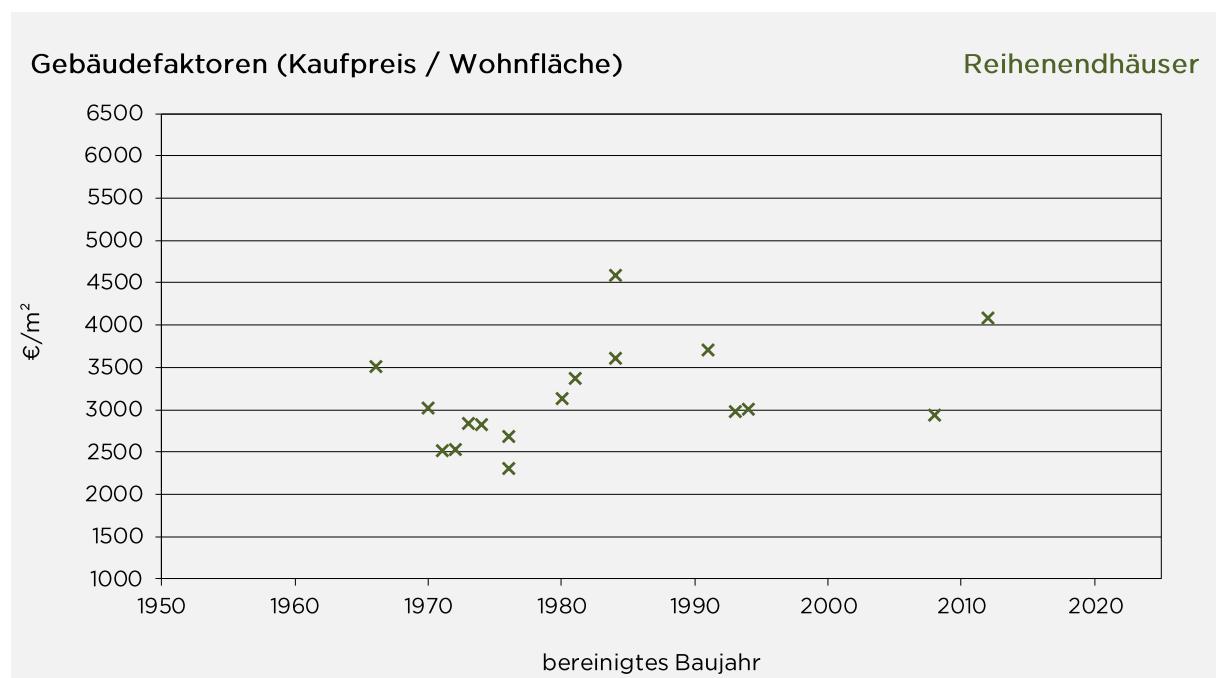
Doppelhaushälften					Weiterverkäufe 2023			
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor von €/m ² bis €/m ²	
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	2	117	441	313.000		2.680	2.480 - 2.880	
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	

5.2.6.4 Reihenendhäuser

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenendhauses betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2024 410.000 € (2023: 396.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2024:

Reihenendhäuser					Weiterverkäufe 2024			
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) von € bis €/m ²	
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	1			330.000			3.510	
1970 - 1979	7	151	348	402.000	320.000 - 603.000	2.670	2.300 - 3.020	
1980 - 1989	4	97	342	355.000	266.000 - 445.000	3.670	3.130 - 4.590	
1990 - 1999	3	145	260	460.000	395.000 - 545.000	3.220	2.970 - 3.700	
2000 - 2009	1			545.000			2.930	
2010 - 2021	1			485.000			4.080	
alle Baujahre	17	134	320	410.000	266.000 - 603.000	3.150	2.300 - 4.590	



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2023:

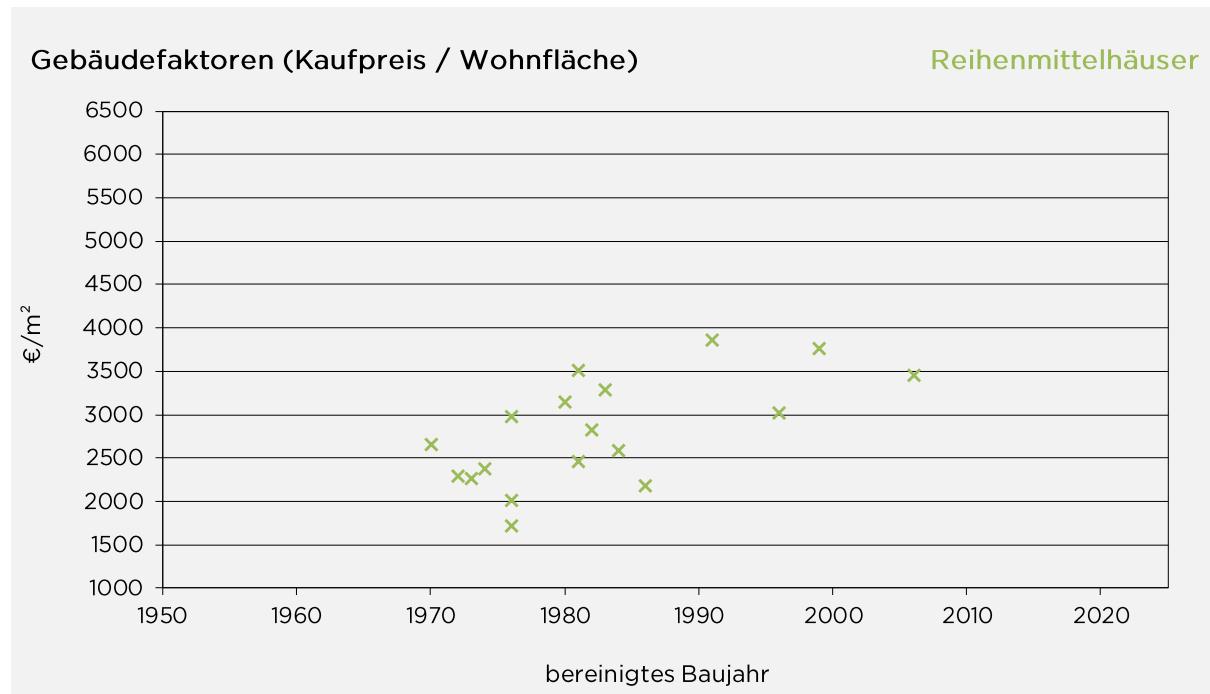
Reihenendhäuser					Weiterverkäufe 2023			
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) von € bis €/m ²	
1950 - 1959	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	

5.2.6.5 Reihenmittelhäuser

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenmittelhauses betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2024 339.000 € (2023: 346.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2024:

Reihenmittelhäuser					Weiterverkäufe 2024			
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) von €/m ² bis	
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	0							
1970 - 1979	7	130	210	299.000	215.000 - 389.000	2.320	1.710 - 2.970	
1980 - 1989	7	123	227	346.000	280.000 - 410.000	2.850	2.170 - 3.500	
1990 - 1999	3	112	173	396.000	350.000 - 428.000	3.540	3.020 - 3.860	
2000 - 2009	1			390.000		3.450		
2010 - 2021	0							
alle Baujahre	18	123	210	339.000	215.000 - 428.000	2.790	1.710 - 3.860	



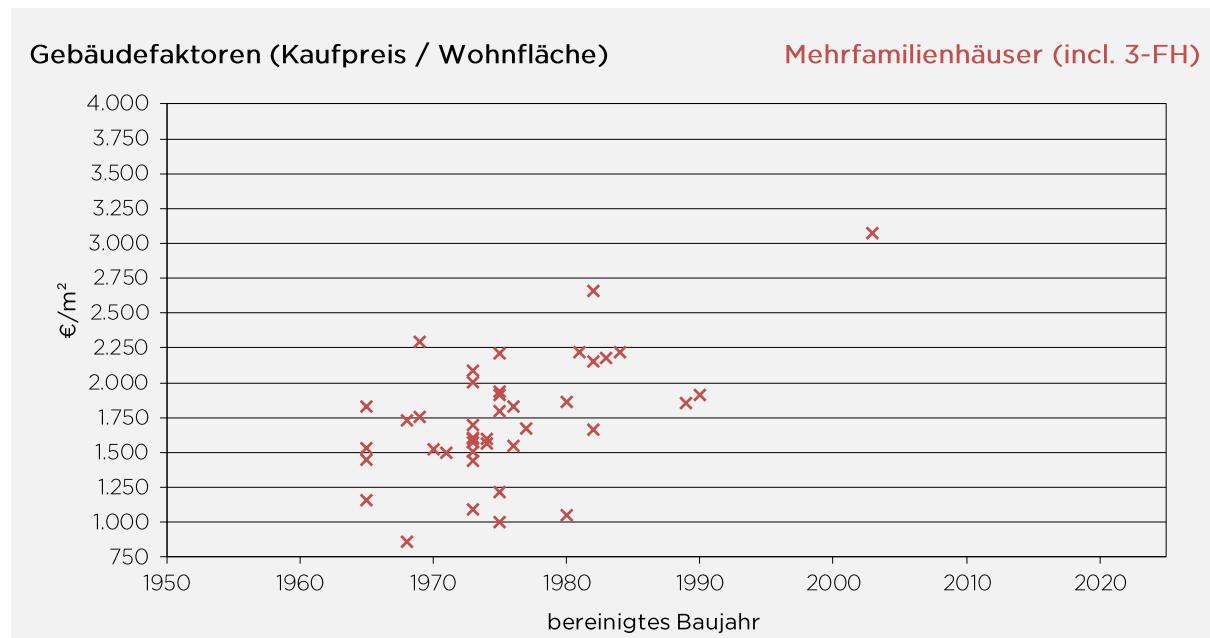
Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2023:

Reihenmittelhäuser					Weiterverkäufe 2023			
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) von €/m ² bis	
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	

5.2.6.6 Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2024:

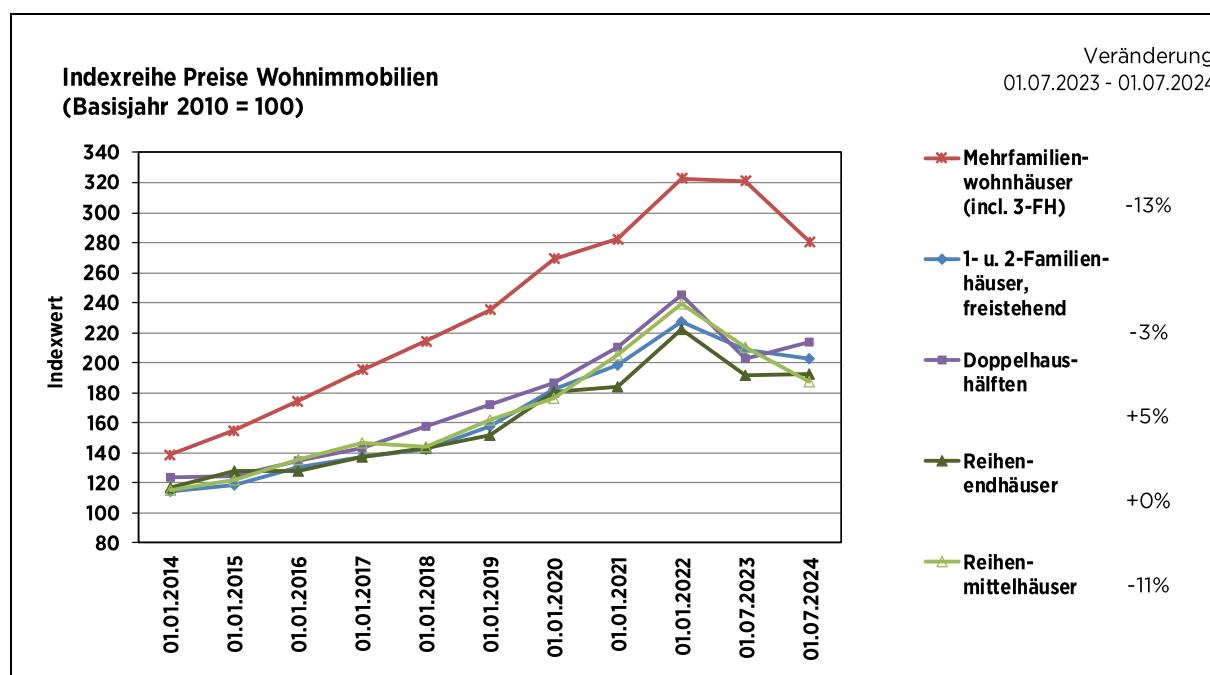
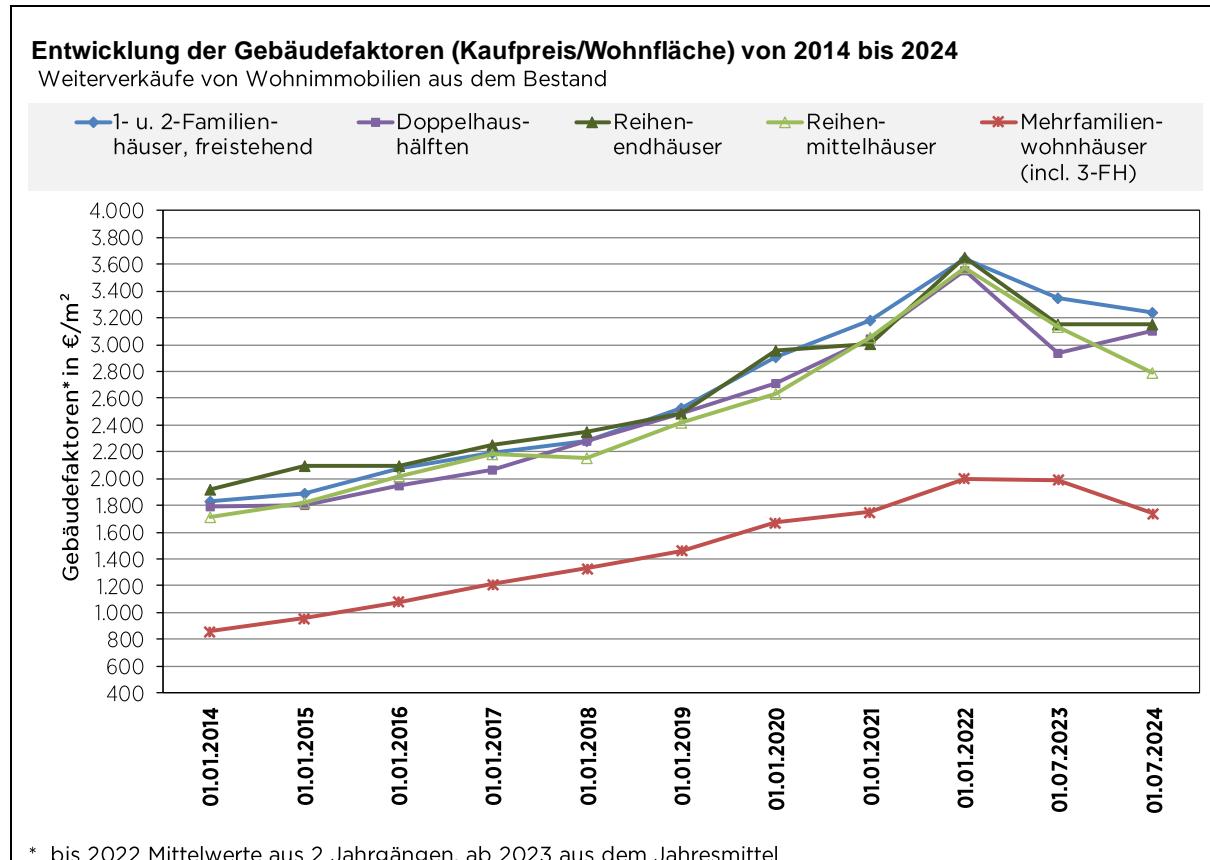
Mehrfamilienhäuser (incl. 3-FH)						Weiterverkäufe 2024		
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) von €/m ² bis €/m ²	
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	9	441	371	615.000	272.000 - 1.450.000	1.570	850 - 2.290	
1970 - 1979	23	447	612	717.000	300.000 - 2.571.000	1.630	990 - 2.210	
1980 - 1989	9	440	349	888.000	375.000 - 2.985.000	1.980	1.050 - 2.660	
1990 - 1999	1			430.000		1.910		
2000 - 2009	1			3.775.000		3.070		
2010 - 2021	0							
alle Baujahre	43	458	519	796.000	272.000 - 3.775.000	1.740	850 - 3.070	



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2023:

Mehrfamilienhäuser (incl. 3-FH)						Weiterverkäufe 2023		
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Mittelwert €	Kaufpreis von € bis €	Mittelwert €/m ²	Gebäudefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) von €/m ² bis €/m ²	
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	

5.2.6.7 Entwicklung der Gebäudefaktoren 2014 bis 2024

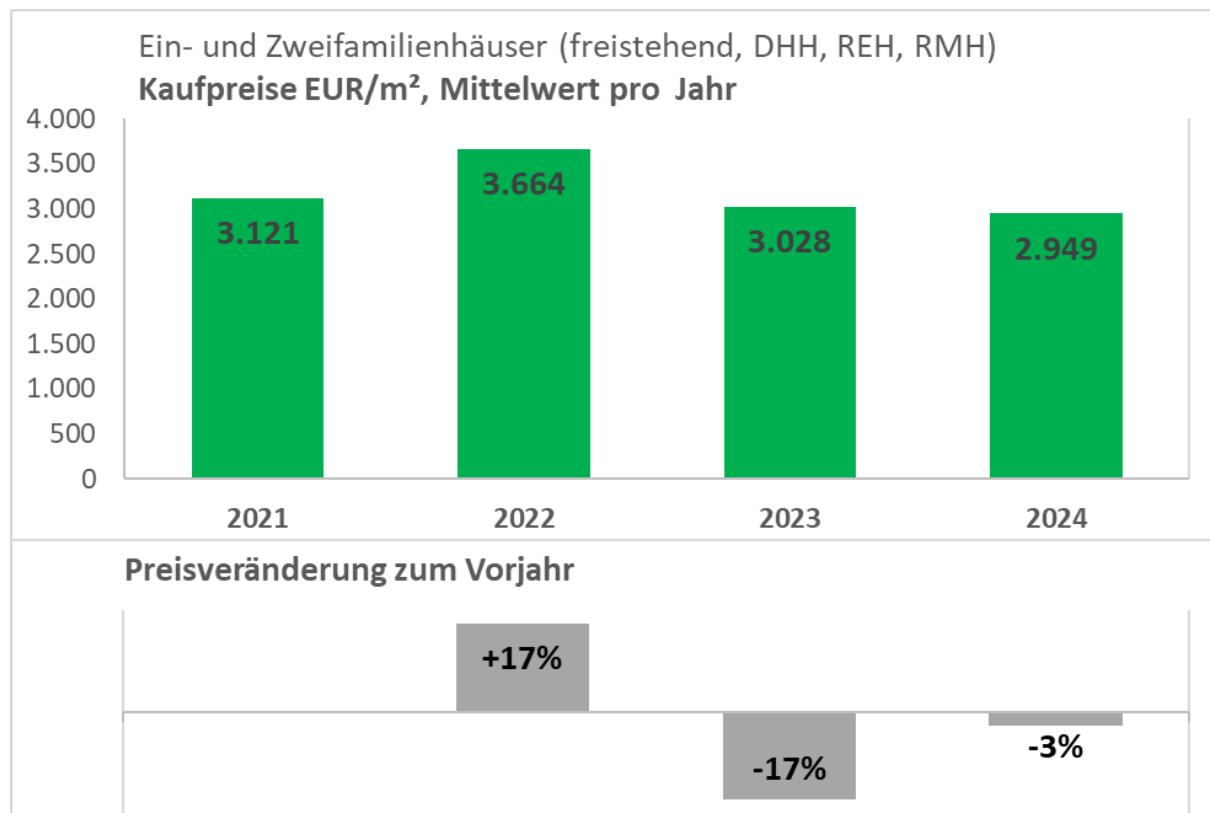


Anmerkung zur Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern:

Die abgebildete Preisentwicklung wurde aus den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt. Allerdings sind die veräußerten Objekte sehr unterschiedlich bei stark streuenden Quadratmeterpreisen. Die dargestellte Preisentwicklung ist nur eingeschränkt aussagekräftig.

5.2.6.8 Preisentwicklung EFH+ZFH, 2021 – 2024, Jahresmittel

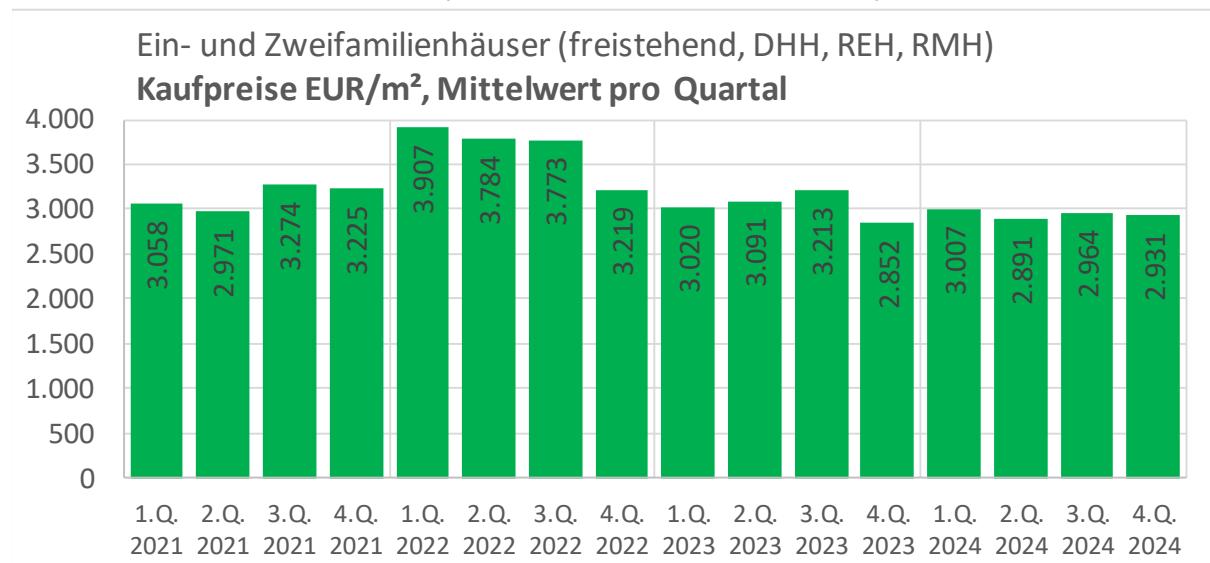
Im Jahr 2024 betrug der durchschnittliche Kaufpreis von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (alle Gebäudestellungen) 2.949 € pro Quadratmeter Wohnfläche (- 3 % im Vergleich zum Vorjahr 2023). Im Jahr 2023 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 3.028 €/m² (- 17 % zum Vorjahr 2022 mit 3.644 €/m²). Das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2024 im Jahresdurchschnitt knapp unter dem Niveau des Vorjahrs.



5.2.6.9 Preisentwicklung EFH+ZFH, 2021 – 2024, quartalsweise

Preisentwicklung 2021 bis 2024, quartalsweise

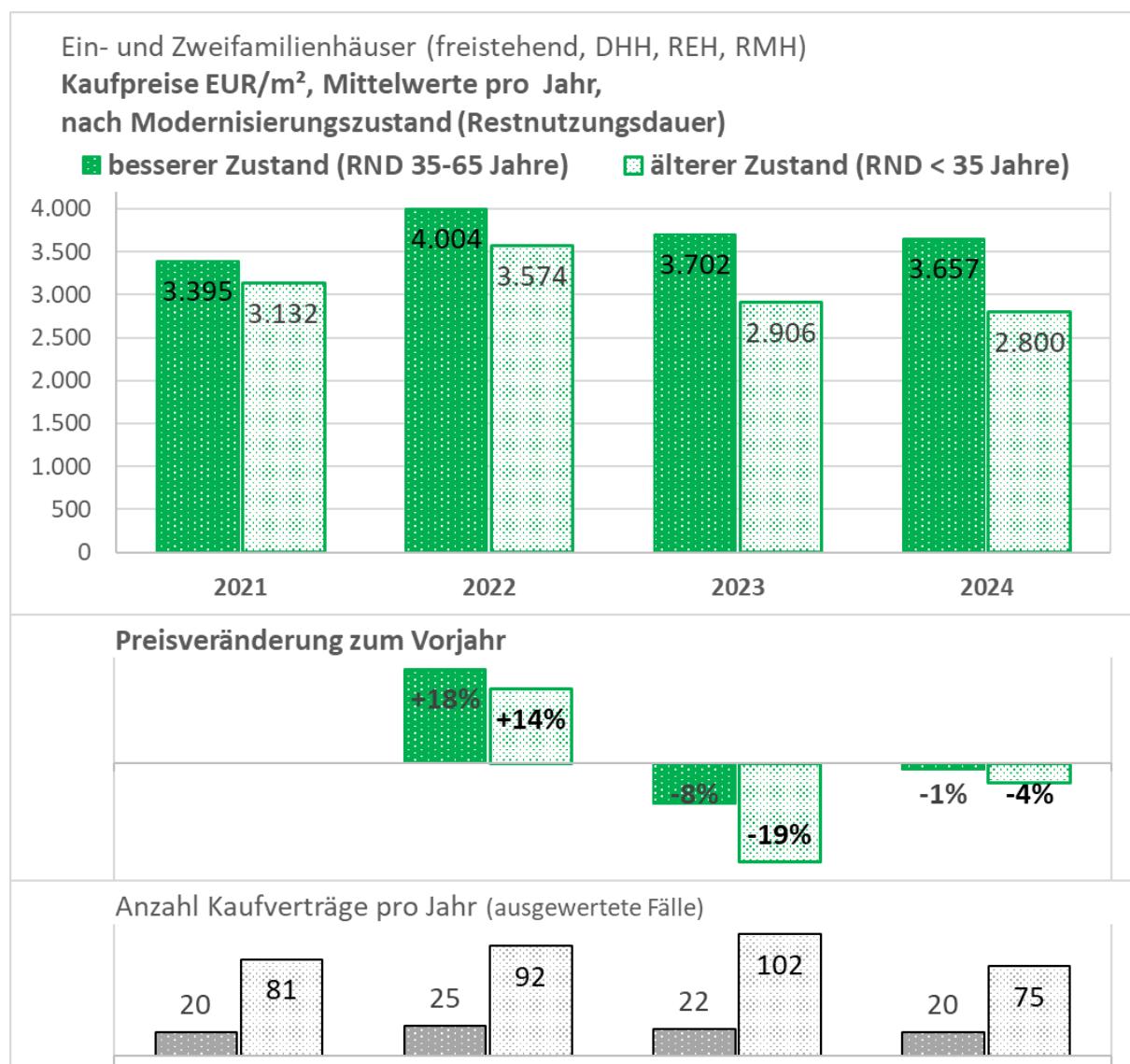
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, DHH, REH, RMH)



5.2.6.10 Preisentwicklung EFH+ZFH, 2021 – 2024, nach Modernisierungszustand

Bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand war preislich ein uneinheitliches Bild in den Jahren 2023 und 2024 zu beobachten. Insbesondere der Modernisierungszustand führte zu deutlichen Divergenzen in der Preisentwicklung. Diese Entwicklung wurde anhand von zwei Gebäude-Gruppen untersucht:

- Älteren Bestandsobjekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 35 Jahren: Typischerweise mit höherem Modernisierungsbedarf und schlechterem energetischen Zustand,
- Objekte in besserem Modernisierungszustand mit einer Restnutzungsdauer von 35 bis 65 Jahren. Diese verfügen in der Regel bereits über teilweise umgesetzte energetische Verbesserungen, sodass für Erwerber meist nur begrenzte Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

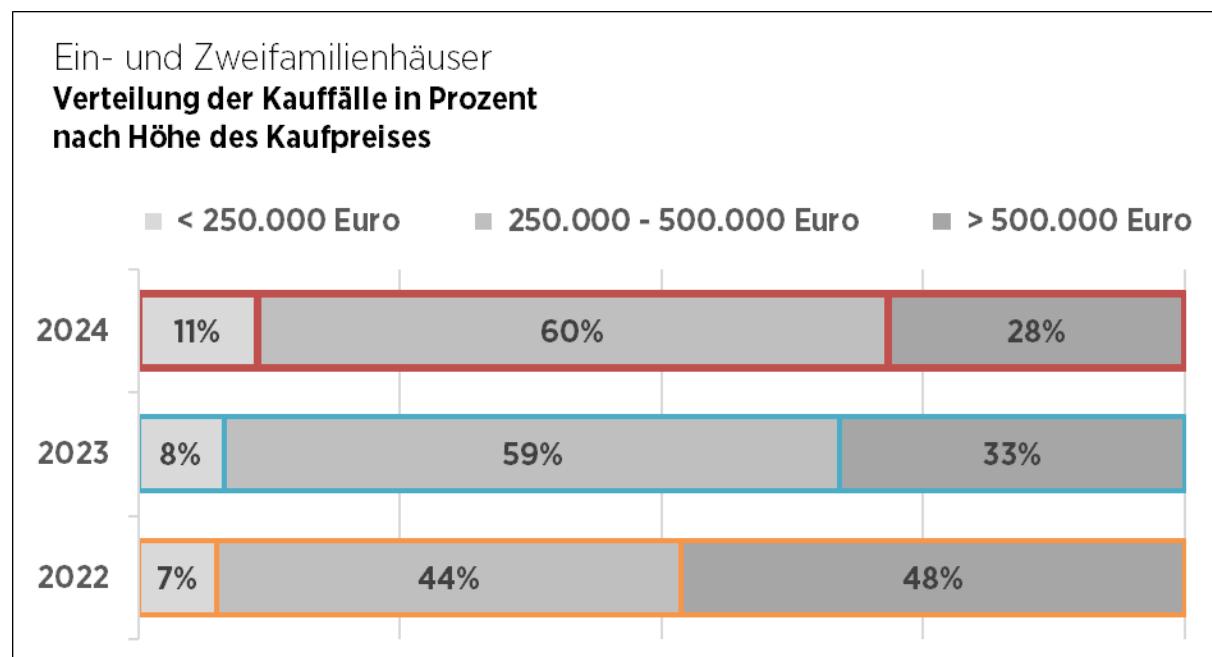
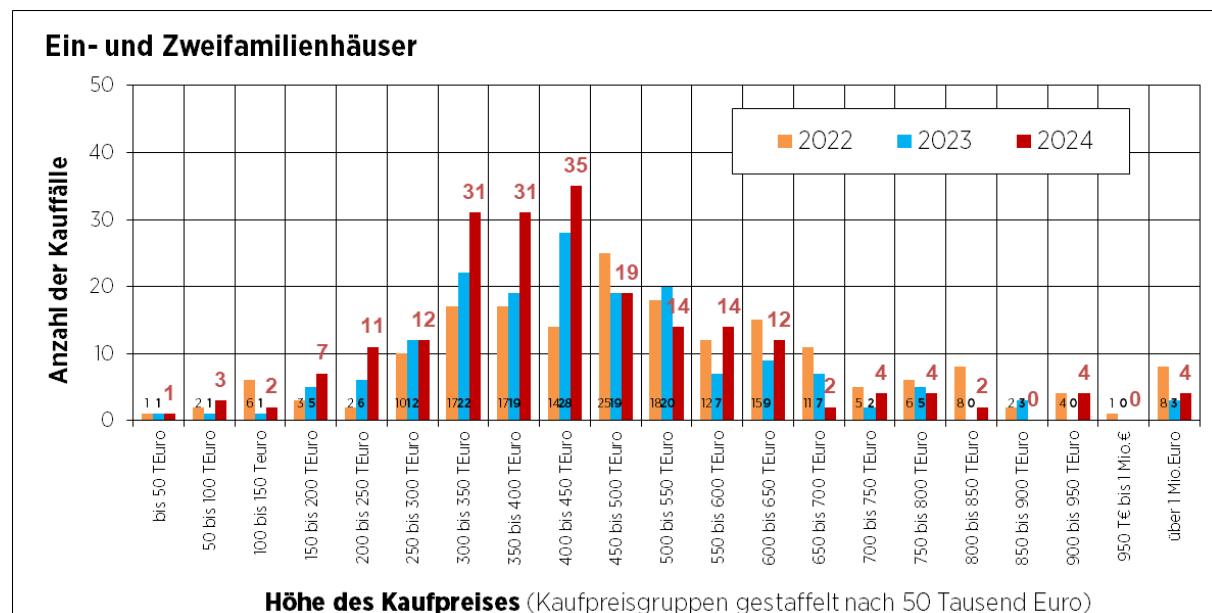


Im Zeitraum 2023 bis 2024 kam es bei älteren Bestandsobjekten mit ungenügendem energetischen Zustand und höherem Modernisierungsbedarf zu deutlich stärkeren Preisrückgängen als bei vergleichbaren Objekten in besserem Zustand. Während die Preise für alle Bestandsimmobilien nachgaben, fiel der Abschlag bei schlecht sanierten und energetisch rückständigen Häusern besonders deutlich aus. Die Preisunterschiede zwischen diesen Objektgruppen haben sich in den vergangenen drei Jahren erheblich vergrößert: Im Jahr 2024 lag das Preisniveau älterer Objekte mit größerem Modernisierungsbedarf etwa 23 Prozent unter

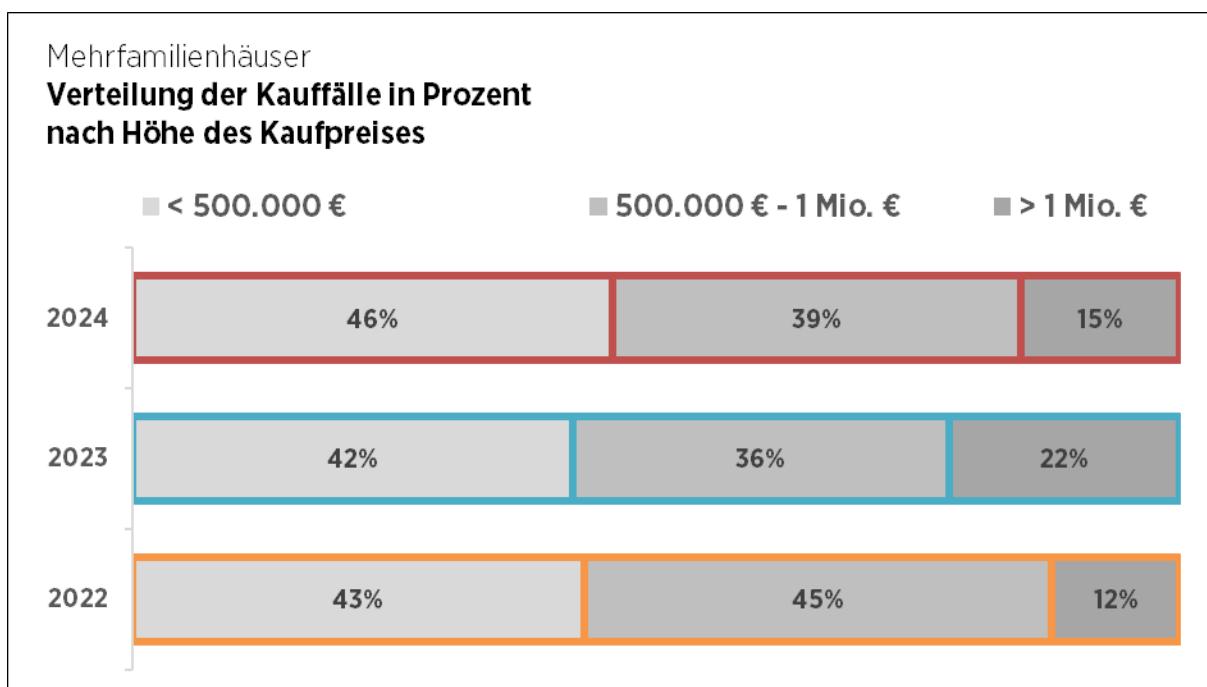
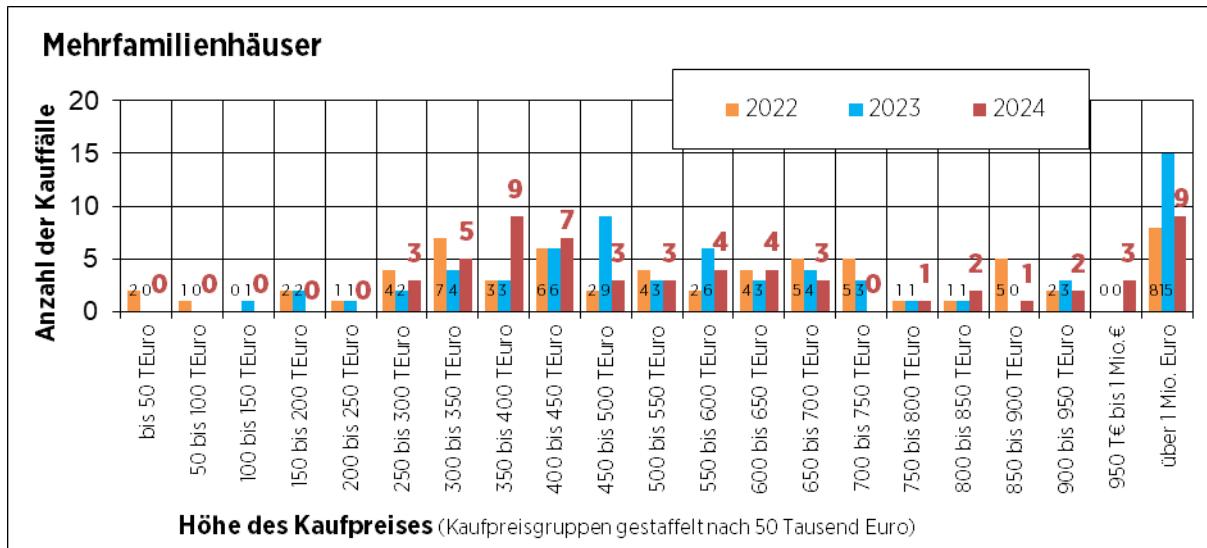
jenem vergleichbarer Immobilien in besserem Zustand. Der Marktanteil der Gruppe der „älteren Objekte mit Modernisierungsbedarf“ ist beträchtlich und beträgt etwa 80 Prozent.

Das Marktgeschehen zeigt somit eine deutliche Spreizung des Preisniveaus nach Modernisierungszustand. Die Gründe dafür liegen in den gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz sowie in den Kostenunsicherheiten und finanziellen Belastungen, die mit umfangreichen Sanierungen verbunden sind. Dies führt dazu, dass Bestandsobjekte mit höherem Sanierungsbedarf zunehmend nur mit spürbaren Preisabschlägen gehandelt werden, während sich Objekte in besserem Zustand preisstabil erzeigen.

5.2.7 Kaufpreisverteilung Ein-/Zweifamilienhäuser



5.2.8 Kaufpreisverteilung 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 bereinigt (entsprechend der auf Seite 77 dargestellten Durchschnittspreise, in Höhe der Angaben des Vorjahresberichts). 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 2024 wechselten insgesamt 722 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Umsatz von 132,7 Mio. € den Eigentümer.

Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder an gewerblichen Objekten (z. B. Läden, Büros) beliefen sich 2024 auf 86 Fälle mit einem Gesamtwert von 15,5 Mio. €.

Im Jahr 2024 wurden 636 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 117,9 Mio. € verkauft (2023: 518 Eigentumswohnungen, 97,9 Mio. € Geldumsatz). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden insgesamt rd. + 23 % mehr Eigentumswohnungen verkauft. Der Geldumsatz stieg entsprechend um rd. + 20 %. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat den größten Anteil an den Transaktionszahlen (53 % aller Kauffälle im Jahr 2024).

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 2024 ergibt sich verglichen mit dem Vorjahr folgende Entwicklung:

Erstverkäufe

Im Jahr 2024 wurden 6 Neubau-Wohnungen mit einem Umsatz von 2,7 Mio. € verkauft (2023: 6 Neubau-Wohnungen, Umsatz 4,4 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe blieb konstant auf sehr niedrigem Niveau, während der Umsatz mit - 38 % um mehr als ein Drittel sank. Im Jahr 2024 wurden kleinere Wohnungen als 2023 veräußert.

Weiterverkäufe

Im Jahr 2024 wurden 527 Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit einem Umsatz von 92,6 Mio. € gehandelt (2023: 430 Wohnungen mit einem Umsatz von 75,0 Mio. €). Die Anzahl der Kauffälle stieg um rund + 23 %. Der Geldumsatz stieg entsprechend um rund + 24 %.

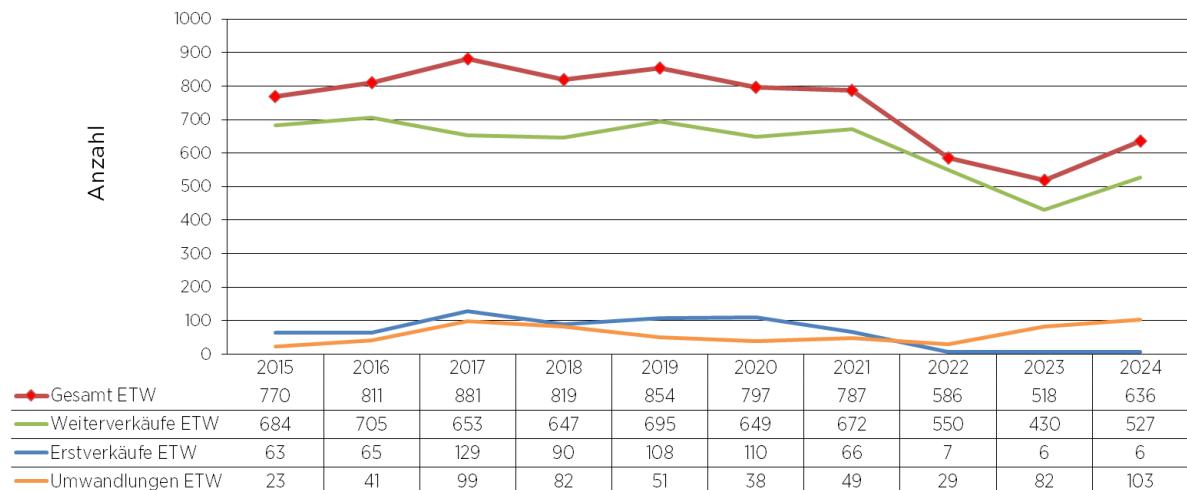
Umwandlungen

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stieg im Berichtsjahr 2024 mit 103 Kauffällen (2023: 82 Kauffälle) um + 26 % an. Der Geldumsatz stieg dementsprechend um + 22 % auf 22,6 Mio. € (2023: 18,5 Mio. €) an.

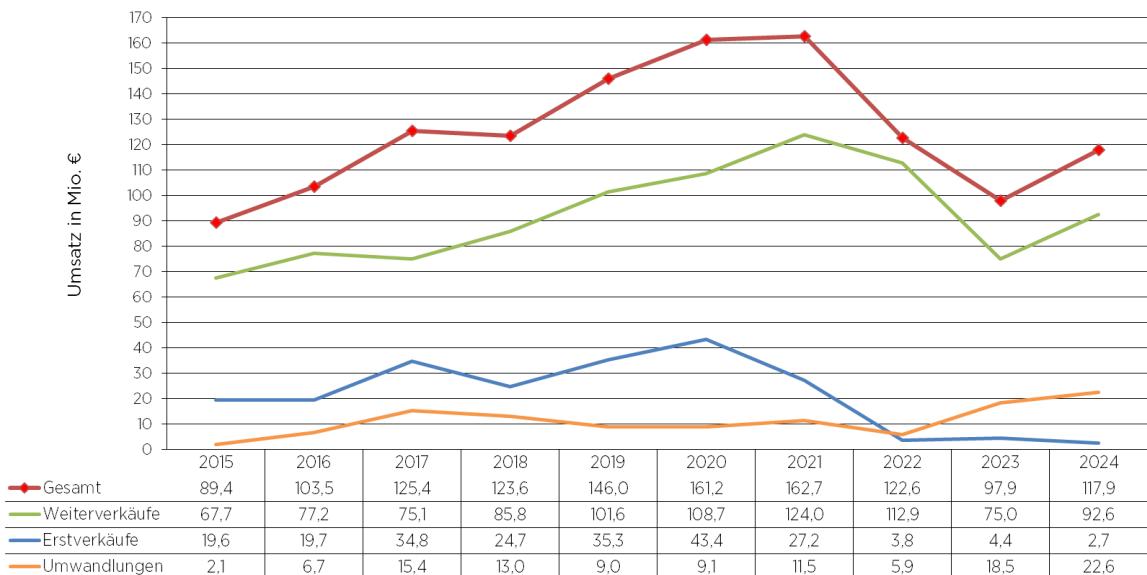
Umsatzzahlen von Eigentumswohnungen

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 2024 dargestellt. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und sind bei weniger als 3 Verkaufsfällen nicht in der Tabelle aufgeführt.

2024	Weiterverkäufe					Erstverkäufe			Umwandlungen				
	Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl Kauffälle pro Tausend Einwohner	€/m ² Wfl			Anzahl Kauffälle	€/m ² Wfl			Anzahl Kauffälle	€/m ² Wfl		
			Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel
Oststadt	34	3,9	833	4.071	2.151	0	-	-	-	60	2.458	7.051	5.672
Innenstadt	4	1,9	2.464	3.500	2.816	0	-	-	-	0	-	-	-
Weststadt	23	2,5	1.500	3.265	2.365	0	-	-	-	5	1.972	4.138	2.960
Südweststadt	59	4,1	903	4.255	2.408	3	3.899	4.304	4.093	3	1.505	3.247	2.514
Au	12	2,6	1.408	2.720	2.244	0	-	-	-	9	2.820	5.029	3.723
Südoststadt	21	4,9	1.847	3.630	2.697	0	-	-	-	1	-	-	-
Buckenberg (ohne Haidach)	32	5,9	2.148	4.304	3.206	0	-	-	-	0	-	-	-
Haidach	62	7,3	729	3.897	2.517	0	-	-	-	0	-	-	-
Nordstadt	132	4,9	959	4.424	2.428	0	-	-	-	18	1.644	4.224	3.105
Brötzingen (ohne Arlinger)	25	2,9	1.253	2.947	2.101	0	-	-	-	0	-	-	-
Arlinger	8	2,3	1.938	3.150	2.627	0	-	-	-	0	-	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	12	1,9	1.651	5.339	2.997	1	-	-	-	0	-	-	-
Sonnenhof	12	3,8	1.783	3.031	2.337	0	-	-	-	0	-	-	-
Würm	13	4,4	1.656	3.596	2.443	0	-	-	-	0	-	-	-
Hohenwart	1	0,6	-	-	-	0	-	-	-	1	-	-	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	32	4,6	1.123	3.696	2.667	0	-	-	-	0	-	-	-
Huchenfeld	9	1,9	1.893	2.632	2.198	1	-	-	-	0	-	-	-
Eutingen	34	4,0	818	3.942	2.463	1	-	-	-	1	-	-	-

5.3.3 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

Im Berichtszeitraum 2024 war die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr konstant: Insgesamt wurden 6 Wohneinheiten verkauft; alle 6 Kauffälle wurden für die Auswertung herangezogen. Im Vorjahr 2023 waren es ebenfalls 6 Wohneinheiten; davon wurden ebenfalls 6 Kauffälle für die Auswertung herangezogen.

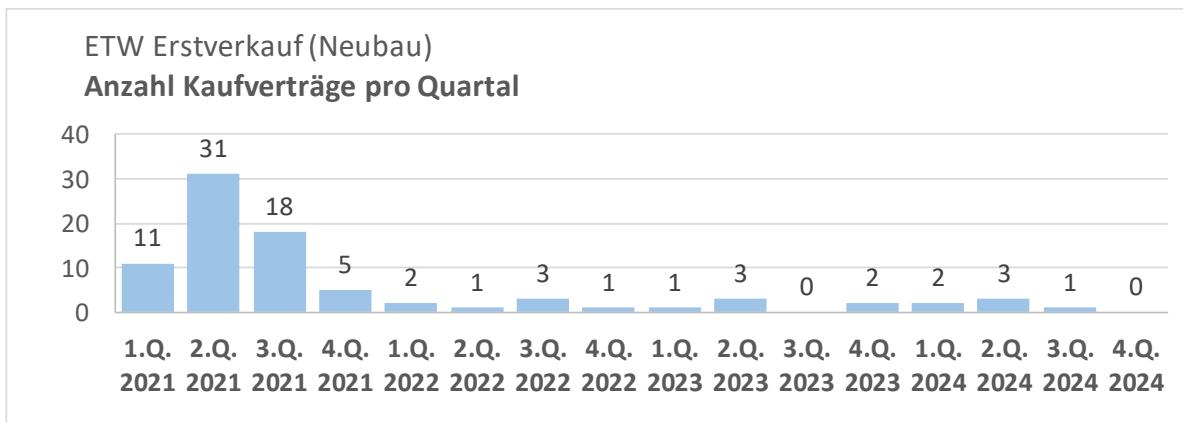
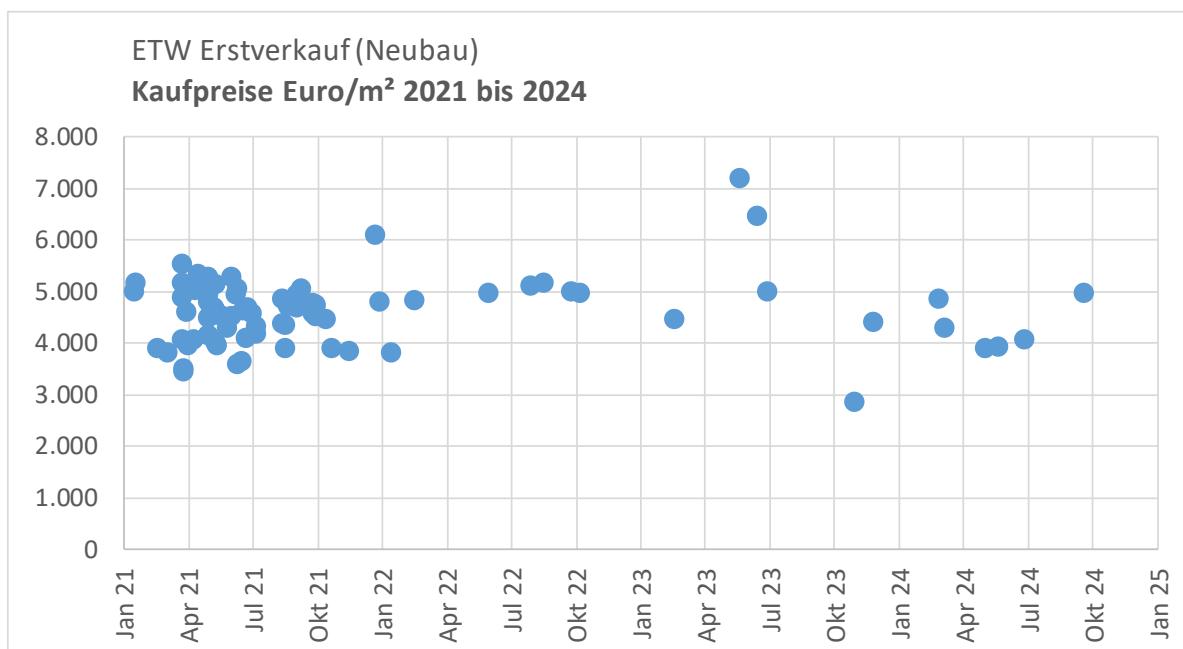
Im Berichtsjahr 2024 lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche beim Erstverkauf von Neubauwohnungen bei 4.340 €/m² und liegt damit um ca. - 14 % unter dem Durchschnittspreis des Vorjahrs.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Verkäufe im Berichtsjahr 2024 beträgt rd. 105 m², wobei die sechs Fälle Wohnflächen zwischen 78 m² und 130 m² aufweisen. Im Vorjahr 2023 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 142 m² (zwischen 122 m² und 155 m²). Eine Wohnung mit 120 m² Wohnfläche würde entsprechend des durchschnittlichen Quadratmeterpreises demnach rd. 521.000 € kosten (im Vorjahr rd. 608.000 €).

Aufgrund der geringen Anzahl der vorhandenen Kaufpreise in den Jahren 2023 und 2024 sind die Werte nur als bedingt repräsentativ einzustufen.

Entwicklung 2021 bis 2024:

Eigentumswohnungen Neubau, Stadtkreis Pforzheim



5.3.3.1 Kaufpreise in €/m² von Neubauwohnungen

Die zur Auswertung geeigneten Kaufpreise sind in den folgenden Tabellen für die Jahrgänge 2024 und 2023 dargestellt. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Spannen der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise sind nach Wohnfläche gegliedert. Gegebenenfalls wurden ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) aussortiert.

Die ausgewiesenen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche wurden auf 10 €/m² gerundet.

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²			Kauffälle aus dem Jahr 2024	
Wohnungsgröße Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Mittelwert	Kaufpreis in €/m ² Minimum	Maximum
bis 45 m ²	0			
> 45 bis 70 m ²	0			
> 70 bis 90 m ²	2	4.400 €/m ²	*	*
> 90 bis 120 m ²	3	4.390 €/m ²	3.900 €/m ²	4.970 €/m ²
> 120m ²	1	*	*	*
alle Wohnungsgrößen	6	4.340 €/m ²	3.900 €/m ²	4.970 €/m ²

* = keine Angaben bei zu geringen Fallzahlen

Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2023:

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²			Kauffälle aus dem Jahr 2023	
Wohnungsgröße Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Mittelwert	Kaufpreis in €/m ² Minimum	Maximum
bis 45 m ²	0			
> 45 bis 70 m ²	0			
> 70 bis 90 m ²	0			
> 90 bis 120 m ²	3	4.780 €/m ²	2.870 €/m ²	6.470 €/m ²
> 120 m ²	3	5.370 €/m ²	4.430 €/m ²	7.210 €/m ²
alle Wohnungsgrößen	6	5.070 €/m ²	2.870 €/m ²	7.210 €/m ²

5.3.4 Weiterverkäufe Eigentumswohnungen

2024 wurden insgesamt 527 Wohneinheiten weiterverkauft (2023: 430 Wohneinheiten). Für die Auswertung wurden 511 Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

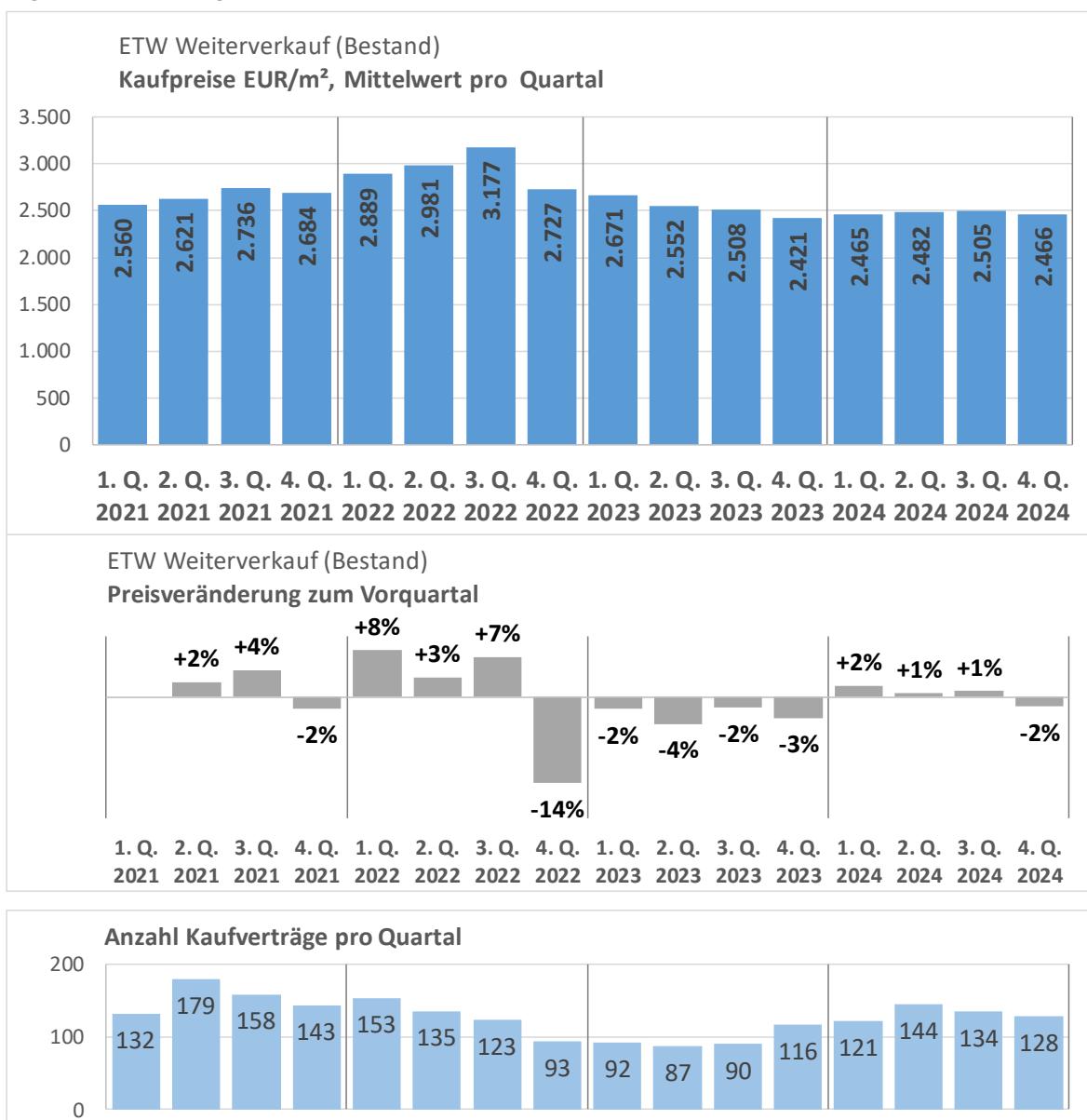
Im Berichtsjahr 2024 lag der durchschnittliche Kaufpreis der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen bei 2.498 € je Quadratmeter Wohnfläche, rd. 1 % unter dem Vorjahr 2023 mit 2.533 €/m².

Die durchschnittliche Wohnfläche entsprach im Jahr 2024 mit rd. 71 m² in etwa dem Vorjahreswert von rd. 72 m². Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit 70 m² Wohnfläche kostete demnach im Jahr 2024 durchschnittlich rd. 175.000 € (2023: rd. 177.000 €).

5.3.4.1 Preisentwicklung 2021 – 2024, quartalsweise

Preisentwicklung 2021 bis 2024, quartalsweise

Eigentumswohnungen Weiterverkauf, Stadtkreis Pforzheim



Die Preisentwicklung war nach der Trendwende im Jahr 2022 seit Ende 2023 stagnierend: Nach mehr als zehn Jahren ansteigender Preisentwicklung begann die Trendwende Anfang 2022 mit sinkenden Vertragszahlen und deutlichen Preissrückgängen im 4. Quartal 2022. Im

Verlauf von 2023 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der Anfang 2024 ist eine Stagnation überging, so dass das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2024 weiterhin etwa auf dem Niveau von 2023 liegt, was wiederum in etwa dem Preisniveau von 2020 entspricht.

5.3.4.2 Wohnungspreise in €/m² (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. 103 beschrieben. Die Kaufpreise sind auf die Wohnfläche bezogen (Vergleichsfaktoren in €/m²). 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.

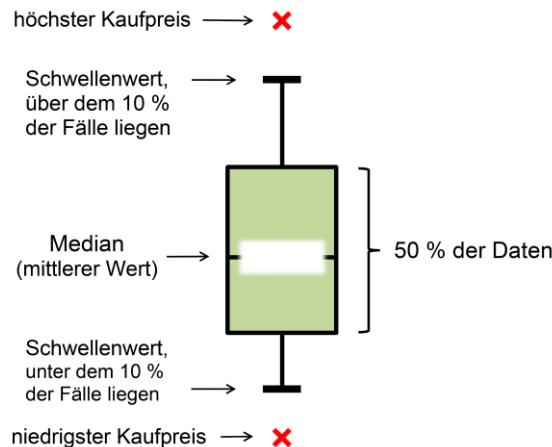
Den Auswertungen liegen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr 2024 zugrunde. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Erbbaurecht), die nicht als Vergleichspreise geeignet sind, 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.

Die Vergleichsfaktoren werden als „Boxplot“-Diagramme dargestellt. Sie vermitteln dadurch einen Eindruck, in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich verteilen.

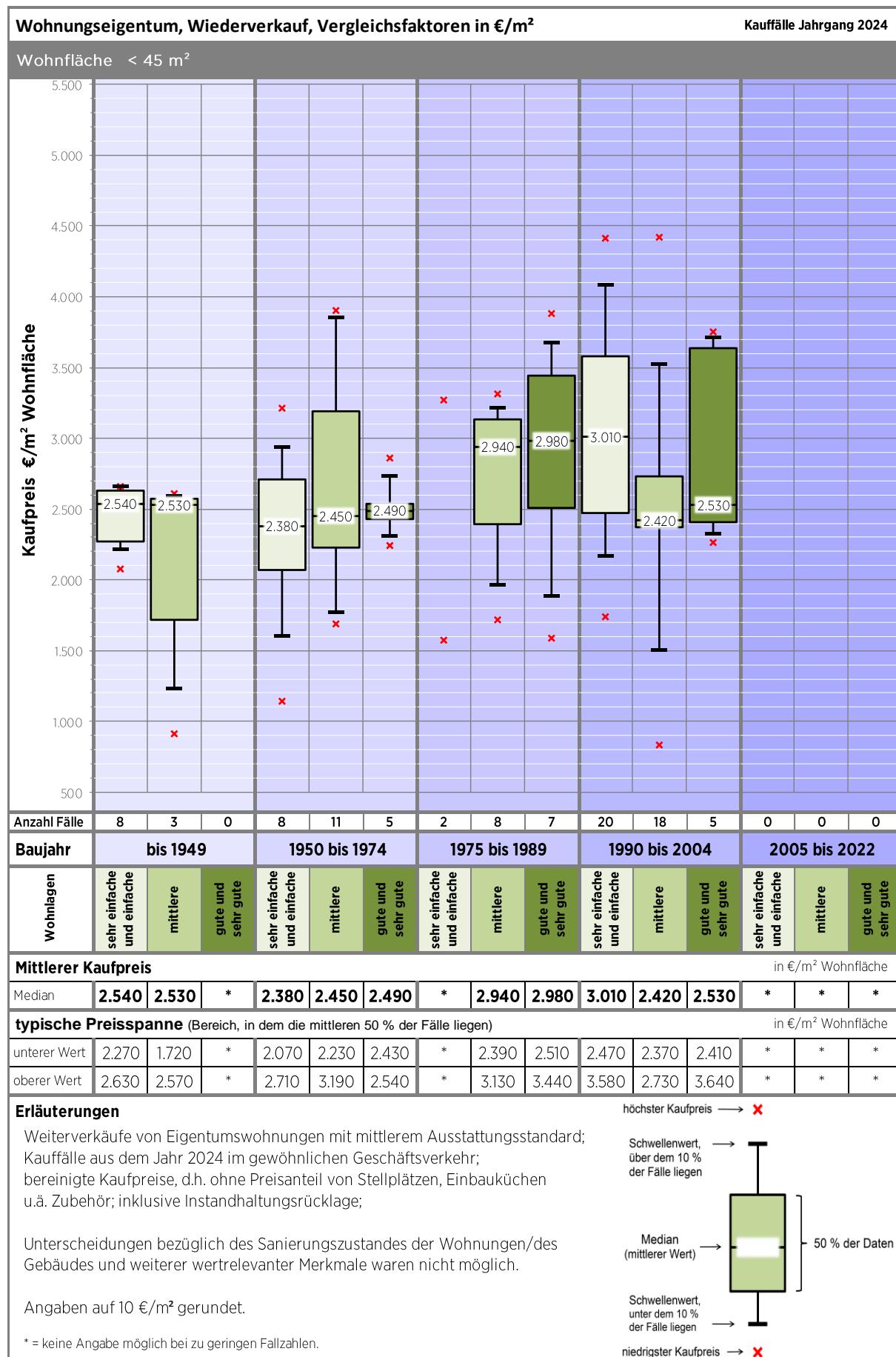
Die „Box“ entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen. Die Länge der Box stellt ein Maß für die Streuung der Daten dar. Sie gibt die typische Preisspanne wieder.

Der „Median“ ist der mittlere Wert einer der Größe nach der sortierten Auflistung von Werten. Er ist als waagerechte Linie in der Box eingezeichnet. Dieser „mittlere Kaufpreis“ wird im Diagramm mit Wertangabe angezeigt.

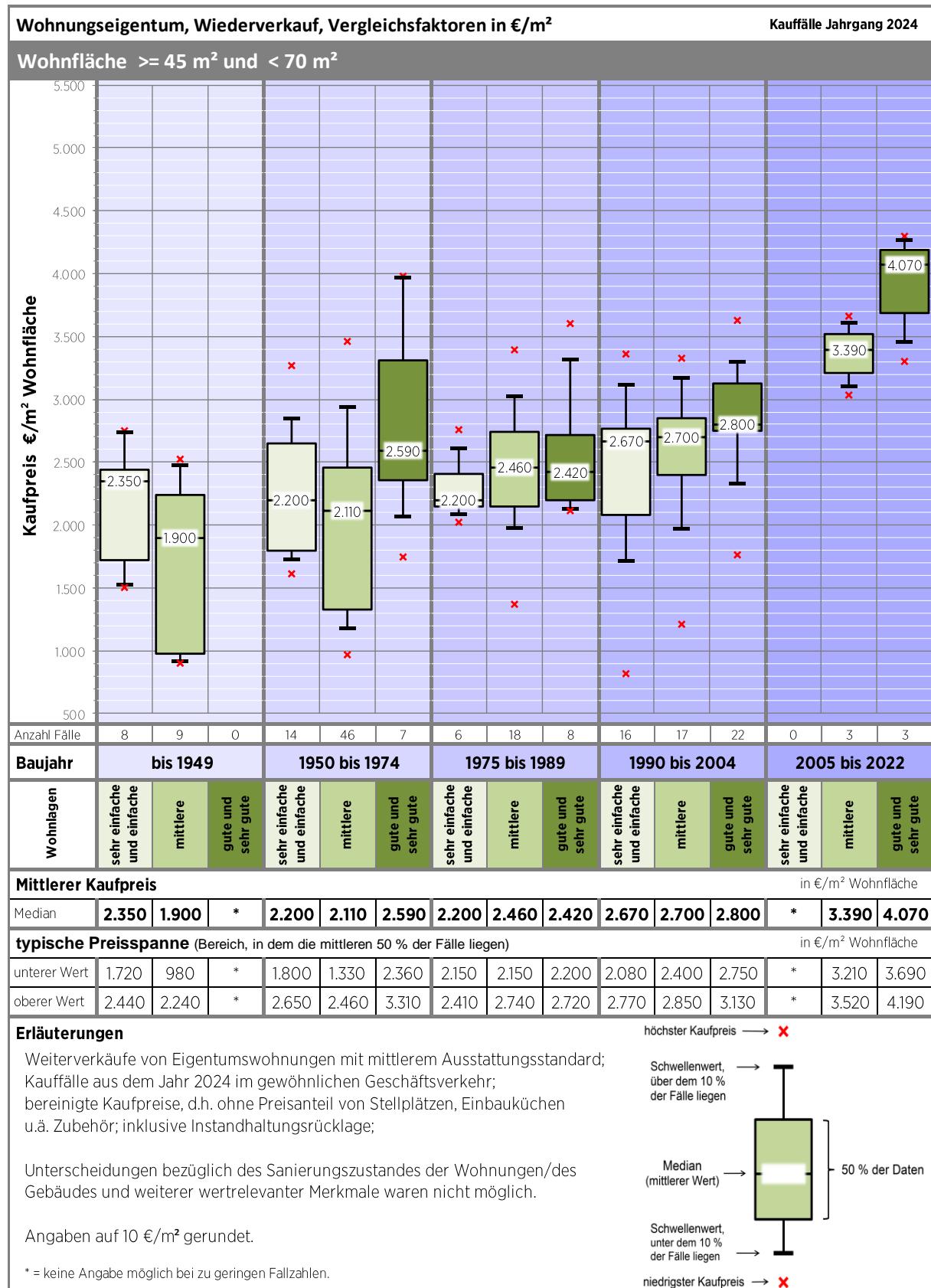
Die „Antennen“ zeigen den Bereich an, in dem 80 % der Fälle liegen. Die Antennenenden sind der Schwellenwert, unter bzw. über dem jeweils 10 % der Fälle liegen. Diese Wertebereiche außerhalb der Antennen sind ausreißerverdächtig. Der niedrigste und der höchste Wert (Minimum, Maximum) sind durch ein Kreuz dargestellt.



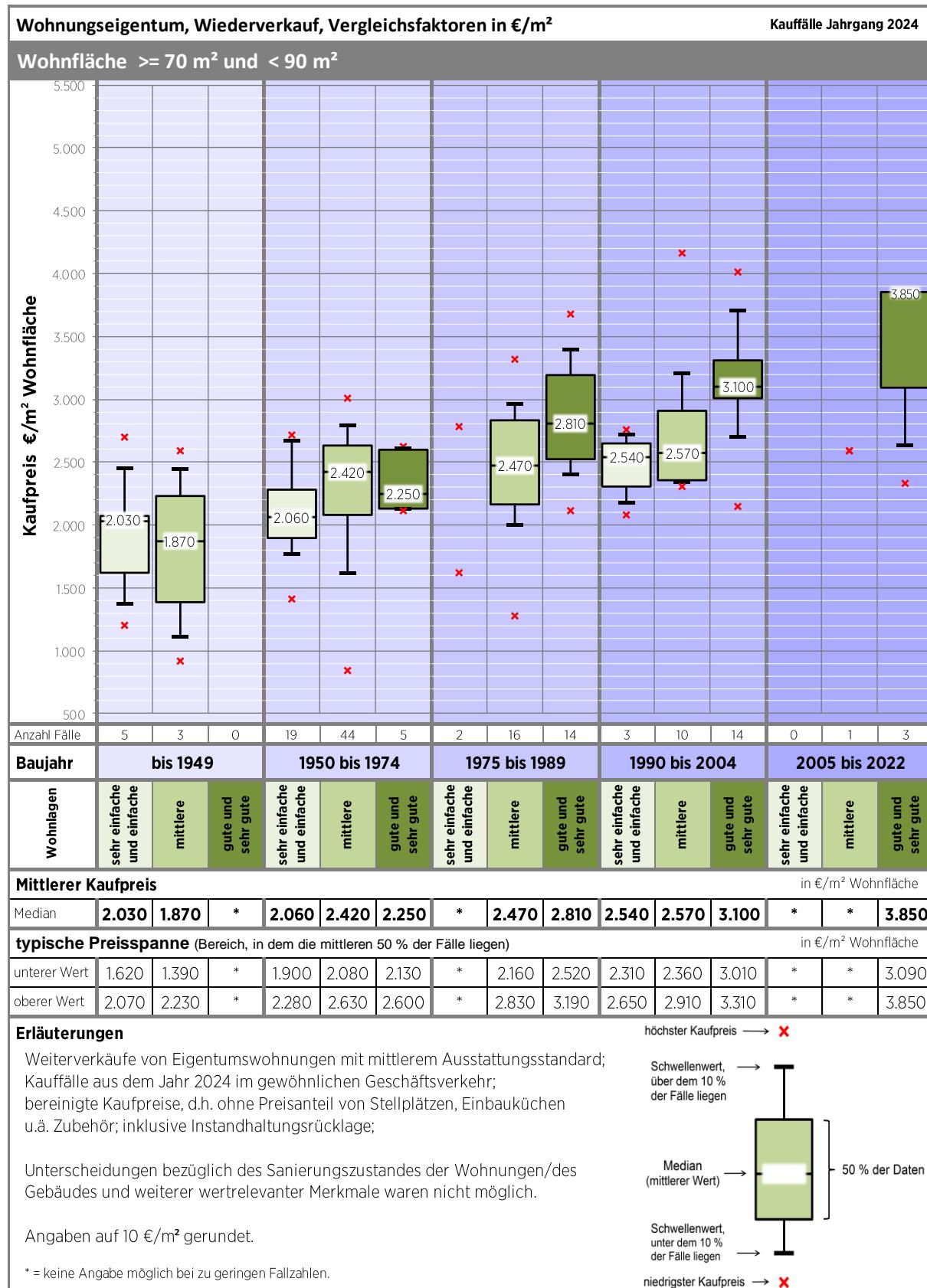
5.3.4.3 Wohnungen bis 45 m²



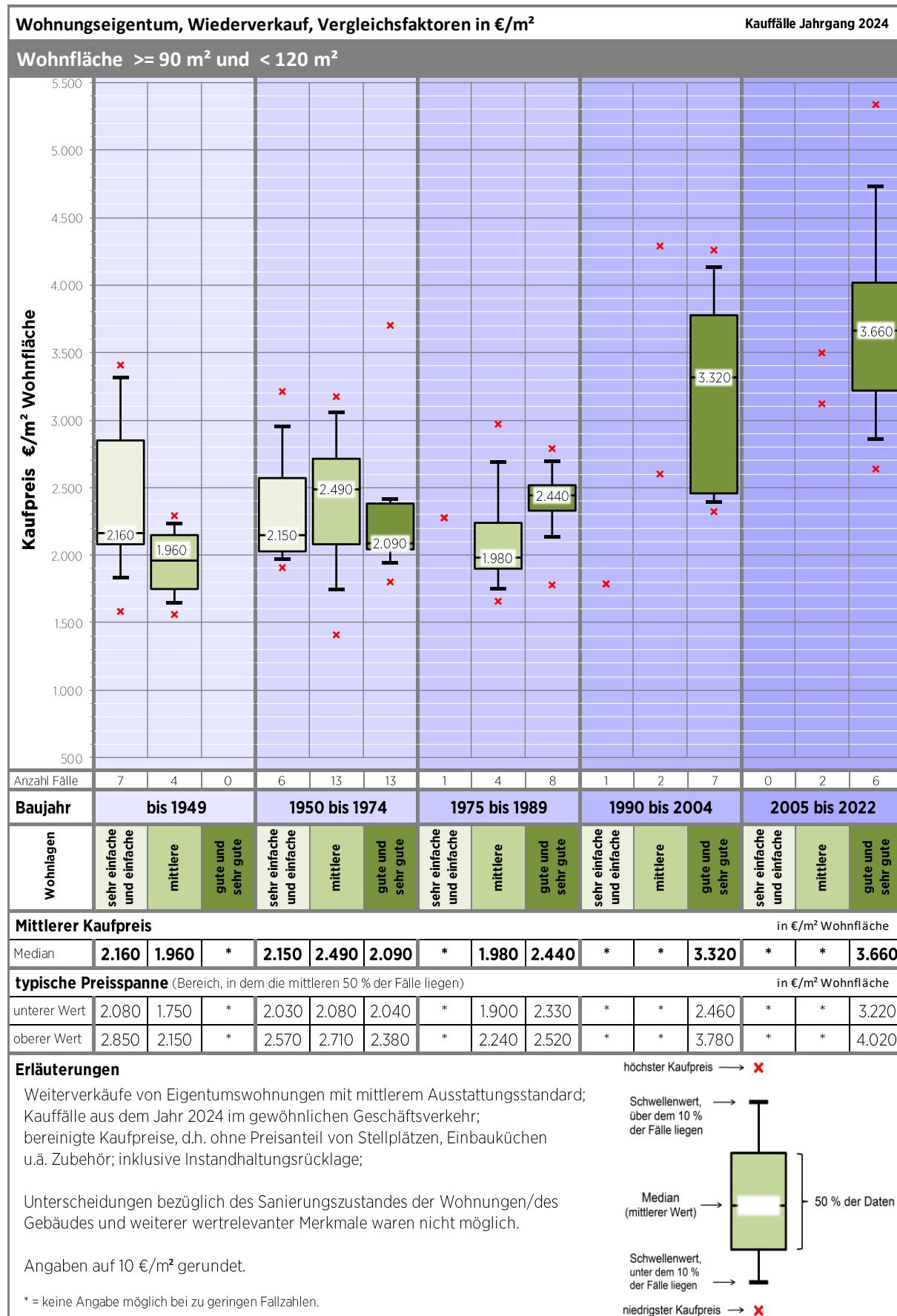
5.3.4.4 Wohnungen 45 bis 70 m²



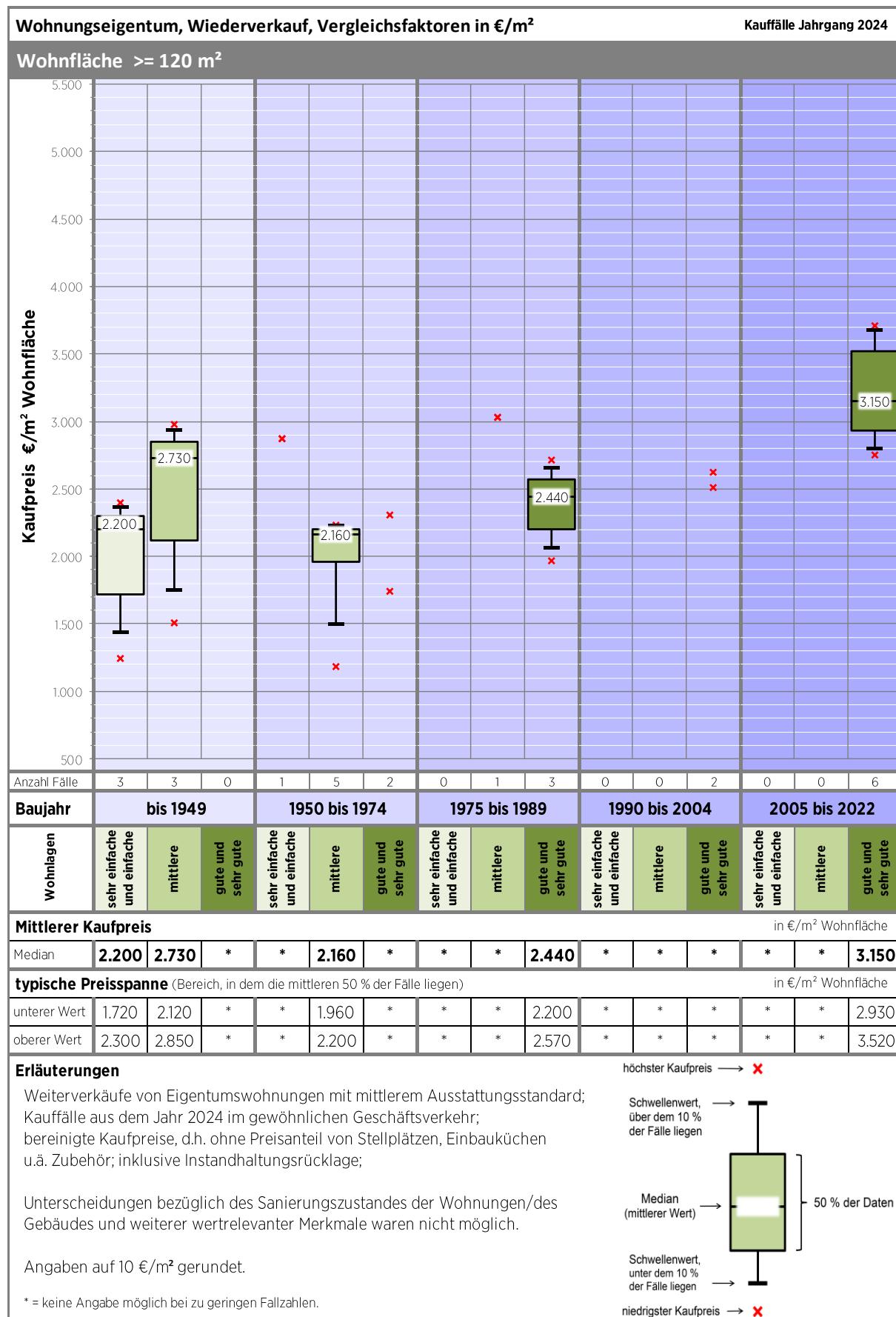
5.3.4.5 Wohnungen 70 bis 90 m²



5.3.4.6 Wohnungen 90 bis 120 m²



5.3.4.7 Wohnungen ab 120 m²



5.3.5 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2024 lagen insgesamt 103 Kauffälle (2023: 82 Einheiten) von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen vor. Zum Kaufzeitpunkt weisen solche Objekte mitunter unterschiedliche Modernisierungs-/Sanierungsstände auf, die im Einzelnen nicht bekannt sind. So mit kann die festgestellte Preisspanne unterschiedliche Modernisierungsgrade umfassen (von Wohnungen mit Instandhaltungsstau bis zu kernsanierter Wohnungen oder auch Umbau und Sanierung von ehemaligen Gewerbeträumen zu Eigentumswohnungen).

Aus dem Jahr 2024 konnten 45 Einheiten zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2024 betrug 3.093 €/m² (im Vorjahr: 3.620 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße war mit rd. 79 m² größer als die des Vorjahres mit rd. 70 m².

Weitere 53 Kauffälle waren Umwandlungen im selben Objekt (mittlerer Kaufpreis 6.031 €/m² und im Mittel rd. 34 m² Wohnfläche) mit vertraglich vereinbarter Zweckbindung als Studentenwohnen, die vertraglich keine Vermietung am sonstigen Wohnungsmarkt zulassen.

5.3.5.1 Kaufpreise in €/m² von Umwandlungen

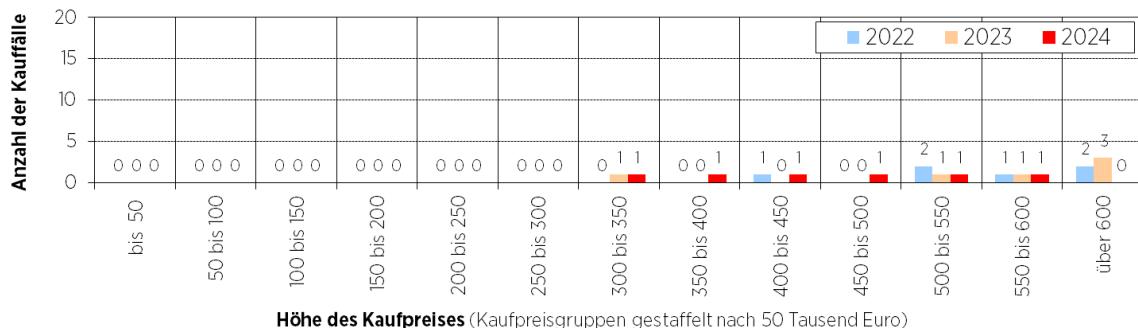
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die Preisspanne sind die Kauffälle des Berichtsjahrs 2024 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Studentenwohnungen).

2024	
mittlerer Kaufpreis in €/m ²	3.093
Preisspanne in €/m ²	1.505 - 5.029
mittlere Wohnungsgröße	79 m ²
Anzahl Kauffälle	45

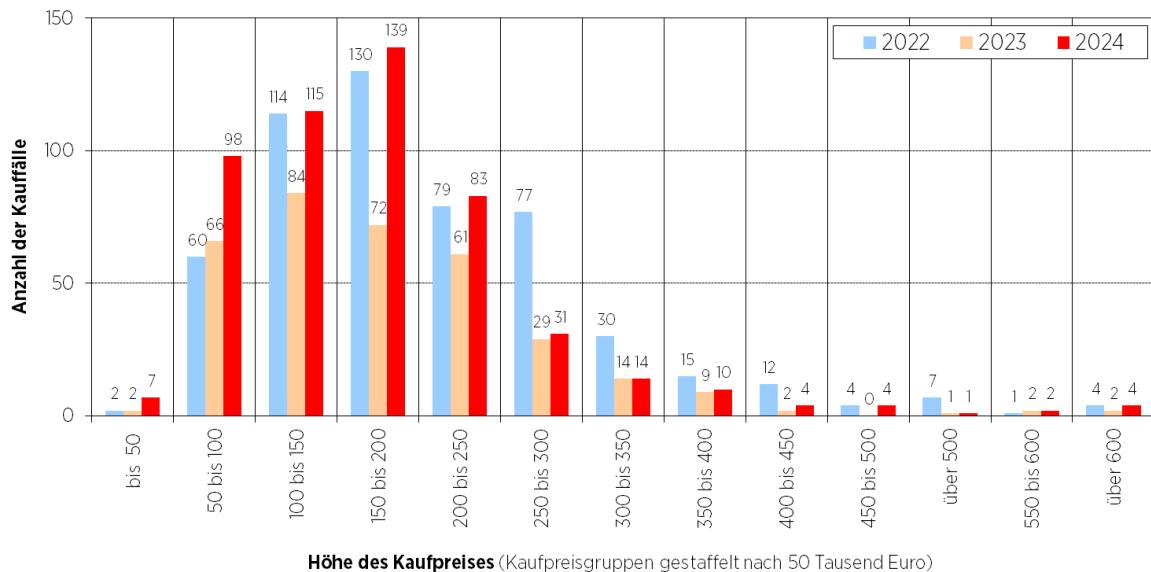
5.3.6 Kaufpreisverteilung Eigentumswohnungen

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 2022 bis 2024.

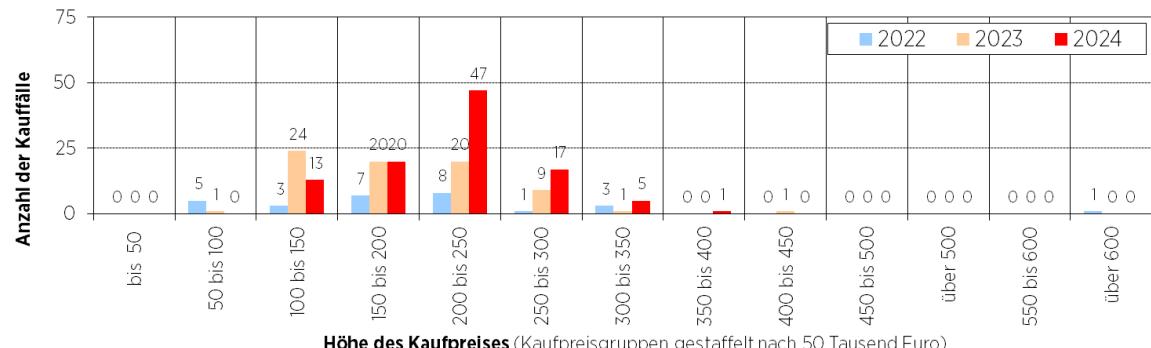
Anzahl der **Erstverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Weiterverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Umwandlungen** nach Kaufpreisgruppen



5.3.7 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen

Wohnort der Erwerber von Eigentumswohnungen	2022		2023		2024	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	311	53%	269	53%	311	49%
Enzkreis	92	16%	75	15%	102	16%
Landkreis Calw	4	1%	13	3%	12	2%
Landkreis Böblingen	11	2%	3	1%	10	2%
Landkreis Karlsruhe	22	4%	32	6%	23	4%
Stadtkreis Karlsruhe	20	3%	17	3%	9	1%
Landkreis Ludwigsburg	15	3%	10	2%	23	4%
Stadtkreis Stuttgart	20	3%	16	3%	20	3%
übrige Kreise BW	48	8%	27	5%	80	13%
andere Bundesländer	39	7%	32	6%	21	3%
Ausland	4	1%	17	3%	24	4%
Summe	586	100%	511	100%	635	100%

zusammengefasst nach
Pforzheim und Umgebung:

Stadtkreis Pforzheim	311	53%	269	53%	311	49%
angrenzende Landkreise Enzkreis und Calw	96	16%	88	17%	114	18%
Regionen Karlsruhe und Stuttgart: Land-/Stadtkreise Böblingen, Karlsruhe, Ludwigsburg, Stuttgart	88	15%	78	15%	85	13%
andere	91	16%	76	15%	125	20%
Summe	586	100%	511	100%	635	100%

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 2024 wurden zusammengefasst, soweit Daten vorlagen.

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

Teileigentum: gewerbliche Nutzungen													
Nutzung	Vertrags-jahre	Anzahl Kauffälle		Baujahr			Nutzfläche in m ²			Kaufpreis in €/m ² NF			
		Stadtteile		von	bis	Mittel-wert	von	bis	Mittel-wert	von	bis	Mittel-wert	
Büro, Praxis	2018-2024	67		1903	2012	1964	45	639	170	690	2.686	1.386	
Laden	2018-2024	29	Innenstadt u. Sedanviertel übrige Stadtteile	3	1956	1982	1966	49	322	143	860	1.739	1.206
Gaststätte	2018-2024	8		1913	1995	1963	51	413	186	562	2.051	1.254	
Lagerfläche	2018-2024	5		1950	1983	1970	45	394	187	222	579	462	
sonstige gewerbliche Nutzungen	2018-2024	9		1903	1997	1955	25	2.157	402	791	3.520	1.448	
Hobbyraum	2018-2024	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.

Garagen und Stellplätze:		durchschnittliche Kaufpreise	
		Jahrgang	
		Kaufpreise von - bis (Anzahl)	
		Wiederverkauf (gebraucht)	Erstverkauf (Neubau)
Garagenstellplatz (Einzel- und Reihengarage)		ca. 19.000 €	ca. 30.000 €
2024		10.000 € - 35.000 € (15)	30.000 € (1)
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 € - 22.000 € (1)
Tiefgaragenstellplatz		ca. 19.000 €	ca. 25.000 €
2024		7.500 € - 31.600 € (19)	20.000 € - 25.000 € (2)
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)
Mehrfachparker-Stellplatz		ca. 11.000 €	keine Angabe möglich
2024		3.800 € - 20.000 € (7)	(0)
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)
Stellplatz im Freien		ca. 11.000 €	ca. 13.000 €
2024		7.200 € - 10.000 € (4)	(0)
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 € (1)	8.000 € - 15.000 € (8)
2020		5.000 € - 15.000 € (2)	5.000 € (2)

6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

6.1 Bodenpreisindexreihen

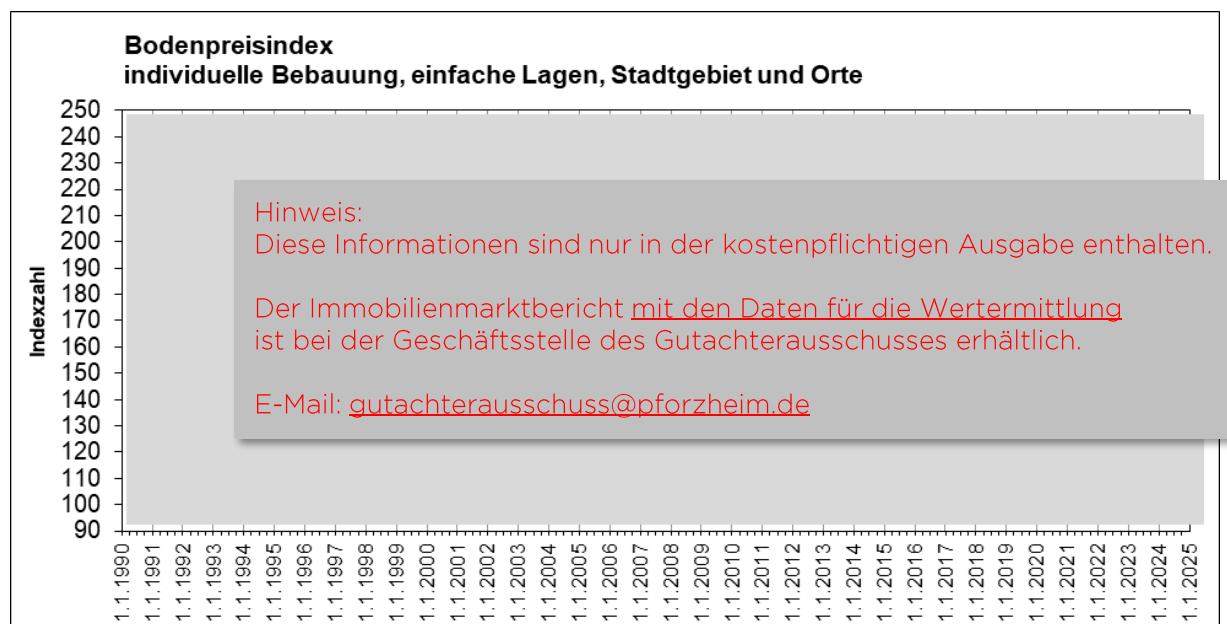
Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 18 ImmoWertV 2021).

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 (\leq 31.12.1990). Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2025.

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. 103) 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

**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

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

6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

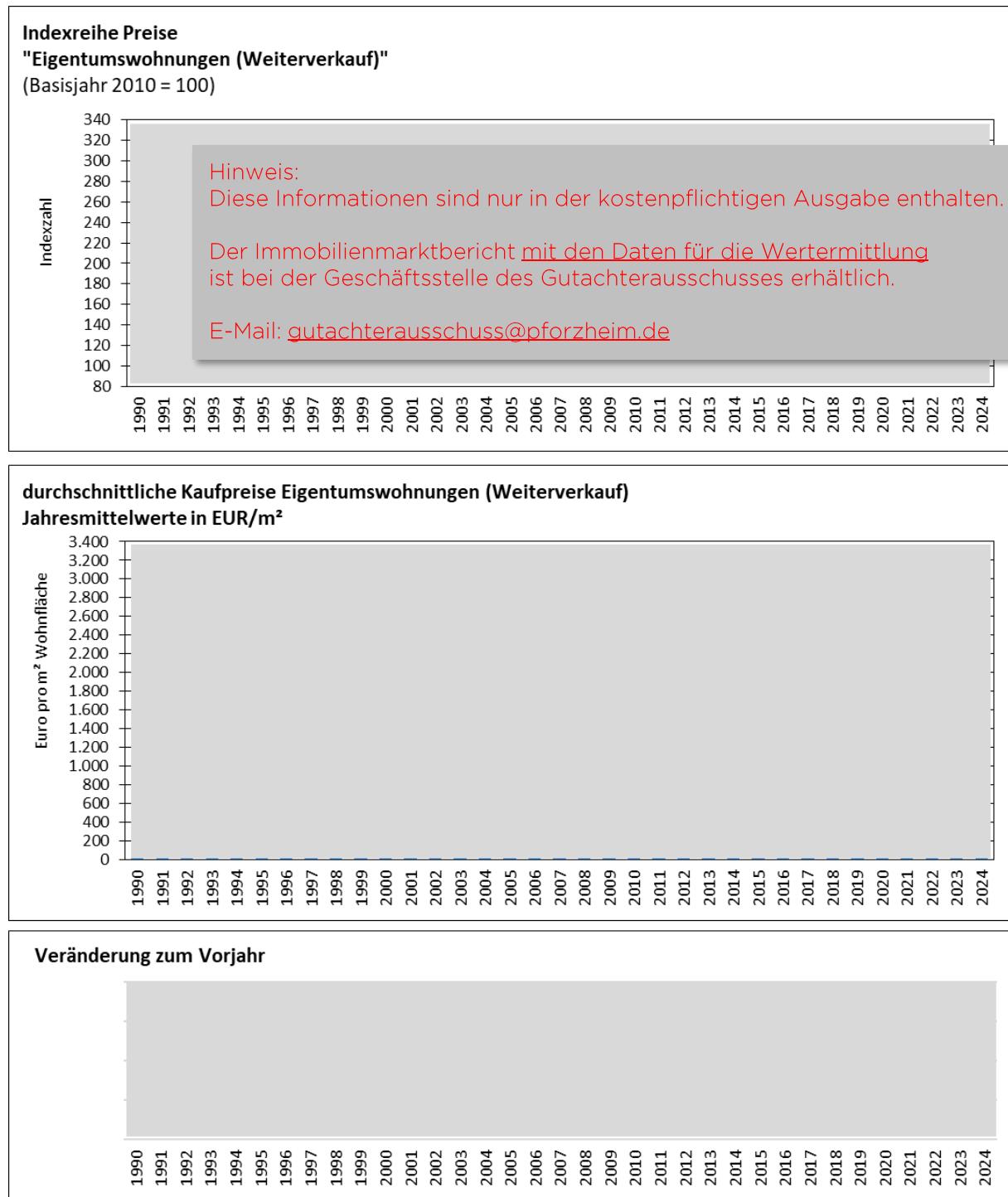
Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@pforzheim.de

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.



6.3 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 (Nettokalmtmiete), 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. 96 beschrieben.

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2025 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 2024 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 01.01.2025 in seiner Sitzung am 28.07.2025 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 sachverständlich an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

6.3.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2025

Objektart	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2025	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2025
Wohnungseigentum nach WEG: 1-Zimmer-Wohnungen 2-Zimmer-Wohnungen 3-Zimmer-Wohnungen 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen	Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten. Der Immobilienmarktbericht <u>mit den Daten für die Wertermittlung</u> ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.	
Ein- und Zweifamilienhäuser	E-Mail: <u>gutachterausschuss@pforzheim.de</u>	
Dreifamilienhäuser		
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%		
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil zwischen 10% und 80%		
gewerblich genutzte Gebäude (Produktion, Werkstatt, Lager, Büro u.ä.), gewerblicher Mietertragsanteil über 80%		
Geschäftsgebäude 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 94.

6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten

6.3.2.1 Eigentumswohnungen

1-Zimmer Wohnungen:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2025	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2025
1-Zimmer-Wohnungen		

Erläuterungen

Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 35 bis 45 Jahren.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle

Vertragsdatum Jahrgang 2024	Anzahl 69	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis
--------------------------------	--------------	------------	-------------------------	---------------	-----

1-Zimmer-Wohnungen

Liegenschaftszinssatz in %

Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)

Restnutzungsdauer in Jahren

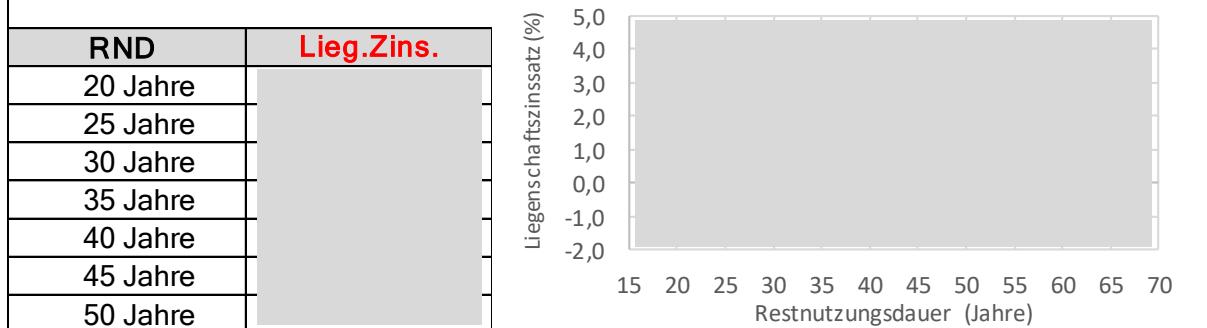
Wohnfläche in m²

Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m²

Gebäudefaktor in €/m² (Kaufpreis / Wohnfl.)

Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2024



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

2-Zimmer Wohnungen:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschaftszinssatz Stichtag 01.01.2025	Rohertragsfaktor Stichtag 01.01.2025
2-Zimmer-Wohnungen		
Erläuterungen Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 40 Jahren.		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle												
Vertragsdatum Jahrgang 2024	Anzahl 169	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von	bis							
2-Zimmer-Wohnungen												
Liegenschaftszinssatz in %												
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)												
Restnutzungsdauer in Jahren												
Wohnfläche in m ²												
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²												
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)												
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)												
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2024												
RND	Lieg.Zins.	Liegenschaftszinssatz (%)										
20 Jahre		5,0										
25 Jahre		4,0										
30 Jahre		3,0										
35 Jahre		2,0										
40 Jahre		1,0										
45 Jahre		0,0										
50 Jahre		-1,0										
		-2,0										
		-3,0										
		-4,0										
		-5,0										
			15	20	30	40	45	55	60	65	70	
			Restnutzungsdauer (Jahre)									

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

3-Zimmer Wohnungen:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschaftszinssatz Stichtag 01.01.2025	Rohertragsfaktor Stichtag 01.01.2025
3-Zimmer-Wohnungen		
Erläuterungen Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 40 Jahren.		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle					
Vertragsdatum Jahrgang 2024	Anzahl 155	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von	bis
3-Zimmer-Wohnungen					
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m ²					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²					
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (%) des Rohertrags)					
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2024					
RND	Lieg.Zins.				
20 Jahre					
25 Jahre					
30 Jahre					
35 Jahre					
40 Jahre					
45 Jahre					
50 Jahre					

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

4- bis 6-Zimmer Wohnungen:

Objektart	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2025	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2025		
Wohnungseigentum nach WEG				
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen				
Erläuterungen				
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 40 Jahren.				

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle

Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von	Spanne bis
Jahrgang 2024	67				

4- bis 6-Zimmer-Wohnungen

Liegenschaftszinssatz in %

Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)

Restnutzungsdauer in Jahren

Wohnfläche in m²

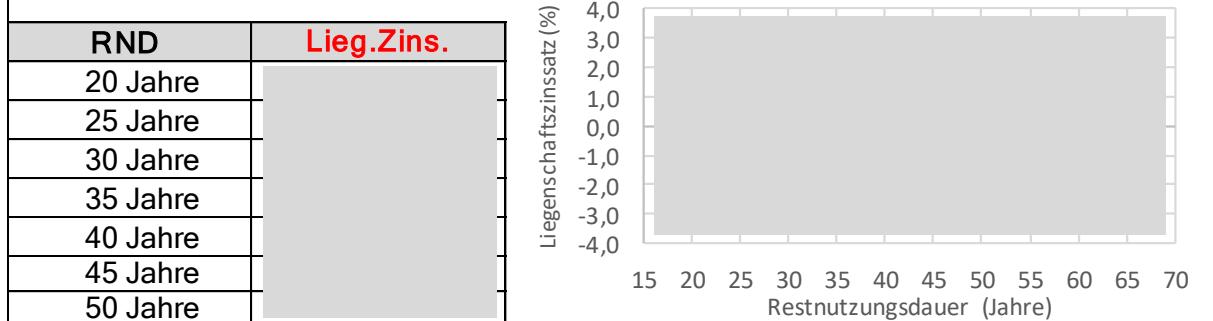
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m²

Gebäudefaktor in €/m² (Kaufpreis / Wohnfl.)

Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)

Figure 1. The effect of the initial condition.

Liegenschaftszinssatz in Abhangigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2024



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

6.3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektart	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor			
	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2025			
Ein- und Zweifamilienhäuser					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von	bis
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2024	115				
Jahrgang 2023	92				
Jahrgang 2022	83				
Jahrgang 2021	69				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2024	115				
Jahrgang 2023	92				
Jahrgang 2022	83				
Jahrgang 2021	69				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle		Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne von	Spanne bis
	Vertragsjahr				
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
	Jahrgang 2021				
Mietfläche in m ² (Wohnfläche)	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
	Jahrgang 2021				
Monatsmiete in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
	Jahrgang 2021				
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
	Jahrgang 2021				
Bewirtschaftungs- kosten (in % vom Rohertrag)	Jahrgang 2024				
	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

6.3.2.3 Dreifamilienhäuser

Objektart	Liegenschafts-zinssatz	Ertragsfaktor
	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2025
Dreifamilienhäuser		

Erläuterungen

Aufgrund der geringen Fallzahlen wurden Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor für Dreifamilienhäuser unter Berücksichtigung der Ergebnisse bei Mehrfamilienhäusern abgeleitet.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung		Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne von	Spanne bis
Liegenschaftszinssatz in %						
	Vertragsjahr	Jahrgang 2024	9			
		Jahrgang 2023	14			
		Jahrgang 2022	2			
		Jahrgang 2021	7			
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)						
	Vertragsjahr	Jahrgang 2024	9			
		Jahrgang 2023	14			
		Jahrgang 2022	2			
		Jahrgang 2021	7			

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle		Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne von	Spanne bis
Restnutzungsdauer in Jahren	Vertragsjahr	Jahrgang 2024			
		Jahrgang 2023			
		Jahrgang 2022			
		Jahrgang 2021			
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Vertragsjahr	Jahrgang 2024			
		Jahrgang 2023			
		Jahrgang 2022			
		Jahrgang 2021			
Monatsmiete pro m ²	Vertragsjahr	Jahrgang 2024			
Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)		Jahrgang 2023			
		Jahrgang 2022			
		Jahrgang 2021			
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Vertragsjahr	Jahrgang 2024			
		Jahrgang 2023			
		Jahrgang 2022			
		Jahrgang 2021			
Bewirtschaftungs-kosten (in % des Rohertrags)	Vertragsjahr	Jahrgang 2024			
		Jahrgang 2023			
		Jahrgang 2022			
		Jahrgang 2021			

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

6.3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Objektart	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor		
	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2025		
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%				
Erläuterungen				
Angaben zur Stichprobe und Auswertung				
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne
				von bis
Liegenschaftszinssatz in %				
Jahrgang 2024	26			
Jahrgang 2023	25			
Jahrgang 2022	20			
Jahrgang 2021	18			
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)				
Jahrgang 2024	26			
Jahrgang 2023	25			
Jahrgang 2022	20			
Jahrgang 2021	18			
Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle				
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne	
			von bis	
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021			
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021			
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021			
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021			
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022			

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

6.3.2.5 Gemischt genutzte Gebäude

Objektart	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor			
	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2025			
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil zwischen ca. 10% und 80%					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von	Spanne bis
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2024	12				
Jahrgang 2023	8				
Jahrgang 2022	13				
Jahrgang 2021	10				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2024	12				
Jahrgang 2023	8				
Jahrgang 2022	13				
Jahrgang 2021	10				
Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von	Spanne bis	
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021				
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021				
Monatsmiete pro m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021				
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021				
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2022 Jahrgang 2021				
gewerblicher Ertragsanteil	Jahrgang 2024 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

6.3.2.6 Gewerblich genutzte Gebäude

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor
	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2025
gewerblich genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil über ca. 80%		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis
Liegenschaftzinssatz in %					
Jahrgang 2024	4				
Jahrgang 2023	5				
Jahrgang 2021 und 2022	7				
Jahrgang 2019 und 2020	9				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2024	4				
Jahrgang 2023	5				
Jahrgang 2021 und 2022	7				
Jahrgang 2019 und 2020	9				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von		bis
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2024 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 u. 2022 Jahrgang 2019 u. 2020				

Bewirtschaftungskosten (in % 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
gewerblicher Ertragsanteil	

Gebäudearten der ausgewerteten Kauffälle	
Jahrgang 2024:	Industriebau, Verkaufshalle, Supermarkt, Tanzschule
Jahrgang 2023:	Produktionsgebäude, Bürogebäude, Lagergebäude, Supermarkt
Jahrgänge 2021-2022:	Bürogebäude, Verkaufshalle, Lagergebäude, Werkstatt
Jahrgänge 2019-2020:	Fabrikgebäude, Industriebauten, Lager mit Büro, Werkstattgebäude

6.3.2.7 Geschäftsgebäude in Einkaufslagen

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor			
	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2025			
Geschäftsgebäude, in Einkaufslagen (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2024	0				
Jahrgang 2023	2				
Jahrgang 2021 + 2022	4				
Jahrgang 2019 + 2020	3				
Jahrgang 2018	8				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2024	0				
Jahrgang 2023	2				
Jahrgang 2021 + 2022	4				
Jahrgang 2019 + 2020	3				
Jahrgang 2018	8				
Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr		Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018				
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018				
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018				
Gebäudefaktor in €/m ² (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 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				

6.3.2.8 Teileigentum

Die Auswertungen für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten beziehen sich auf die Jahrgänge 2022 bis 2024, da für eine jährliche Darstellung zu wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind. Es handelt sich lediglich um eine nachrichtliche Darstellung der Bandbreiten der auswertbaren Kauffälle der letzten drei Jahre. Die Ableitung eines durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes bzw. Rohertragsfaktors auf einen speziellen Stichtag konnte aufgrund der Datenlage nicht erfolgen.

Vertragsjahre 2022 - 2024	Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne
				von bis
Büro, Praxis	28			
Liegenschaftszinssatz in %				
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)				
Restnutzungsdauer in Jahren				
Nutzfläche in m ²				
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²				
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Nutzfl.)				
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)				
Laden	6			
Liegenschaftszinssatz in %				
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)				
Restnutzungsdauer in Jahren				
Nutzfläche in m ²				
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²				
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Nutzfl.)				
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)				
Gaststätte	3			
Liegenschaftszinssatz in %				
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)				
Restnutzungsdauer in Jahren				
Nutzfläche in m ²				
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²				
Gebäudefaktor in €/m ² (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

6.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021/22	2023	2024
Stichtag	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2025
Wohnungseigentum nach WEG:								
1-Zimmer-Wohnungen	Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.							
2-Zimmer-Wohnungen								
3-Zimmer-Wohnungen								
4-Zimmer-Wohnungen								
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen								
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen								
Ein- und Zweifamilienhäuser	E-Mail: gutachterausschuss@pforzheim.de							
Dreifamilienhäuser								
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen								
gemischt genutzte Gebäude								
gewerblich genutzte Gebäude								
Geschäftsgebäude (Läden + Büro/Whg.)								

6.3.4 Entwicklung der Rohertragsfaktoren

Entwicklung der Rohertragsfaktoren	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021-22	2023	2024
Stichtag	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2025
Wohnungseigentum nach WEG:								
1-Zimmer-Wohnungen	Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.							
2-Zimmer-Wohnungen								
3-Zimmer-Wohnungen								
4-Zimmer-Wohnungen								
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen								
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen								
Ein- und Zweifamilienhäuser	E-Mail: gutachterausschuss@pforzheim.de							
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.

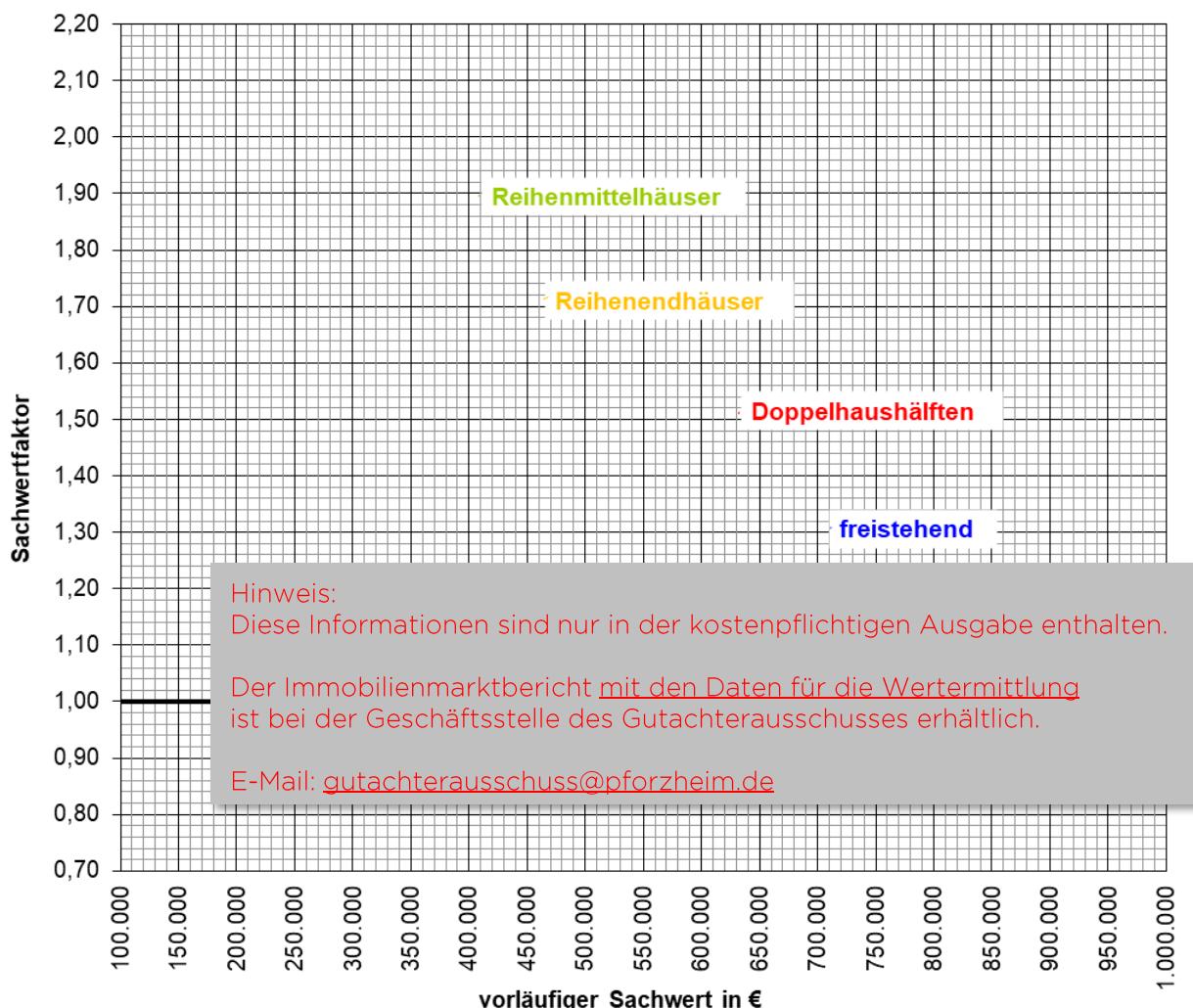
Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV 2021) bereinigt, z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar (Einbauküchen und ähnliches Zubehör), Umrechnung auf ein schadefreies 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: Nach Wohnflächenverordnung (Balkon/Terrasse i. d. R. zu ¼). Gewerbliche Nutzflächen: Nach gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023.
Nutzung	Gebrauchtimmobilien (keine Neubauten). Nachhaltig vermietete bzw. vermieltbare 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. 2022 plus durchschnittlich 5 % Mietpreisentwicklung bis 2024). Gewerbemieten nach Mietpreisübersicht „Mietspiegel Gewerbeimmobilien 2017“ der Sparkasse Pforzheim Calw und Mietentwicklung nach „RIWIS Report Pforzheim Marktdaten 2023“ 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) aus Kauffällen des Jahrgangs 2024 abgeleitet. Beschreibung der Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren ab Seite 100.

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

Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Sachwertfaktoren des Jahrgangs 2024 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 2024				
vorläufiger Sachwert	Gebäudestellung			
	freistehend	DHH	REH	RMH
140.000				
150.000				
160.000				
170.000				x
180.000				x
190.000		x	x	x
200.000	x	x	x	x
210.000	x	x	x	x
220.000	x	x	x	x
230.000	x	x	x	x
240.000	x	x	x	x
250.000	x	x	x	x
260.000	x	x	x	x
270.000	x	x	x	x
280.000	x	x	x	x
290.000	x	x	x	x
300.000	x	x	x	
310.000	x	x	x	
320.000				
330.000	Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.			
340.000				
350.000				
360.000				
370.000				
380.000				
390.000				
400.000				
410.000	x	x	x	
420.000	x	x	x	
430.000	x	x	x	
440.000	x	x	x	
450.000	x	x	x	
500.000	x	x	x	
550.000	x	x	x	
600.000	x	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.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr: Jahrgang 2024		freistehend	Ein- und Zweifamilienhäuser		
			Doppelhäuser	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel Min-Max	508.000 197.000 - 1.218.000	351.000 184.000 - 596.000	337.000 193.000 - 545.000	231.000 175.000 - 313.000
bereinigter Kaufpreis in Euro	Mittel Min-Max	519.000 190.000 - 1.145.000	418.000 191.000 - 659.000	419.000 266.000 - 603.000	353.000 280.000 - 428.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel Min-Max	420 140 - 620	460 310 - 620	470 340 - 570	420 300 - 500
Grundstücksgröße in m ²	Mittel Min-Max	687 289 - 1856	380 160 - 867	315 192 - 588	209 104 - 340
Baujahr (Ursprungsbaujahr)	Mittel Min-Max	1966 1850 - 2021	1968 1900 - 2023	1978 1954 - 2012	1975 1925 - 2006
Restnutzungsdauer in Jahren	Mittel Min-Max	30 15 - 68	29 15 - 73	32 18 - 58	29 16 - 52
Wohnfläche in m ²	Mittel Min-Max	176 90 - 372	140 82 - 253	136 85 - 200	123 105 - 162
Vertragsdatum	Mittel Min-Max	18.07.2024 19.01.24 - 19.12.24	22.07.2024 21.02.24 - 16.12.24	21.07.2024 29.01.24 - 04.12.24	03.07.2024 06.02.24 - 11.12.24
Anzahl Kauffälle	129	55	41	16	17

6.4.2 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 Sachwertrichtlinie¹ (SW-RL) vom 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW² (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), Bereinigter Kaufpreis	<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 Kaufpreisanteilen 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 Werteinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV 2021, gemäß § 12 (5) und § 36 (2) ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	<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. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.</p>

¹ Sachwertrichtlinie 05.09.2012 im Internet:

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>

² 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 > 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](http://www.boris.nrw.de/DATEN/Handlungsempfehlungen/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. sachverständlich 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 bauordnungsrechtlich 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 https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html Die veröffentlichten Indexwerte Basisjahr 2021 = 100 sind umzurechnen auf das Basisjahr 2010 (mit dem Index für das Jahr 2010 = 70,8 der Basis 2021 = 100): Index Basis 2010 = Index Basis 2021 x 100 / 70,8
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Baujahr. Nach ImmoWertA 4.(1) ist das Baujahr das Kalenderjahr der (überwiegenden) Fertigstellung.

Gesamtnutzungsdauer	<p>§ 4 (2) ImmoWertV 2021 Entsprechend der Übergangsregelung der ImmoWertV § 53 (2) wurde 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="568 383 1422 698"> <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>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td> </tr> <tr> <td>60 Jahre</td><td>65 Jahre</td><td>70 Jahre</td><td>75 Jahre</td><td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Mehrfamilienhäuser: Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre</td> </tr> </table>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:					Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe					1	2	3	4	5	60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre	Mehrfamilienhäuser: Gesamtnutzungsdauer 70 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																						
Mehrfamilienhäuser: Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre																										
Restnutzungsdauer	<p>§ 4 (3) ImmoWertV 2021 (entsprechend o. g. Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV 2021) 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. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives (bereinigtes) Baujahr ergeben. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren werden Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen.</p>																									
Alterswertminderung	<p>§ 38 ImmoWertV 2021 Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.</p>																									
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>§ 37 ImmoWertV 2021 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 ca. 7.000 € bis 15.000 €, 2 % 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. Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht.</p>																									
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV 2021) werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgesetzt.</p>																									

6.5 WGFZ – Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss empfiehlt für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) die Anwendung der vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten WGFZ-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 Aussichtslagen 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 Aussichtslage und geringen Immissionen.

Sehr gute Lage:

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

6.7 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss wurden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 20.05.2025 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 01.01.2027 erfolgt im ersten Halbjahr 2027.

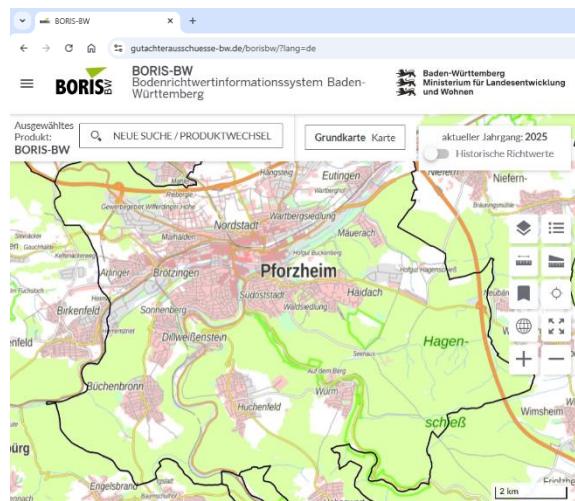
Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim eingesehen werden. Jeder kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Einsichtnahme in eine Bodenrichtwertkarte und telefonische Auskünfte sind gebührenfrei. Für schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden 40 € Gebühr pro Auskunft erhoben.

Bodenrichtwerte im Internet:

www.gutachterausschusse-bw.de

Die Bodenrichtwerte sind in BORIS-BW, dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, veröffentlicht, das auch auf der Internetseite des Gutachterausschusses Pforzheim verlinkt ist: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte.

In BORIS-BW sind die Bodenrichtwerte folgender Stichtage abrufbar:
31.12.2018 / 31.12.2020 / 01.01.2022 / 01.01.2023 / 01.01.2025.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten:

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Pforzheim nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden vom Gutachterausschuss am 20.05.2025 beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden durch Upload am 02.06.2025 im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg „BORIS-BW“ veröffentlicht.

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. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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. Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, kann eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig sein.

In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand. Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschafts- oder Forstbehörden.

Preisindex

Bodenpreisindexreihen und andere wertrelevante Daten werden im Immobilienmarktbericht veröffentlicht (siehe ab Seite 78).

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale

Hinweis zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ):

Der Gutachterausschuss wendet für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) die vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten an (siehe [Immobilienmarktbericht Karlsruhe](#)).

Hinweis zur Grundstückstiefe bzw. Grundstücksfläche:

Für übertiefe Grundstücke des Entwicklungszustandes „baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert in der Regel nur bis zur angegebenen Grundstückstiefe oder -fläche des Bodenrichtwertgrundstücks anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Mehrfläche) ist in der Regel ein Bodenwert in Höhe von 10 % bis 40 % des Bodenrichtwertes marktgerecht. Ist die Mehrfläche bebaubar, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen im Außenbereich:

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind jeweils wie folgt definiert:

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundflächenzahl	0,2

Art der Nutzung: Wohnbaufläche, bebaute Flächen im Außenbereich (W, ASB):

Die wertmäßige Einstufung als „Wohnbaufläche im Außenbereich“ betrifft vorhandene Wohngebäude im Außenbereich, wenn die baulichen Anlagen im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Als „Wohnbaufläche im Außenbereich“ gilt eine nach der Verkehrsauffassung angemessene Umgriffsfläche um das vorhandene Wohngebäude.

Beitragsrechtlicher Zustand bebauter Flächen im Außenbereich:

Im Außenbereich fallen typischerweise keine Erschließungsbeiträge (Erschließung, Abwasser, naturschutzrechtlicher Ausgleich) an. Der Bodenrichtwert wurde daher ohne Wertanteile für Erschließung ermittelt. Er ist in Anlehnung an den entsprechenden beitragsrechtlichen Zustand im Innenbereich als „erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz“ deklariert. Diese Kennzeichnung erfolgt zur Klarstellung, dass dieser Bodenrichtwert keine Wertanteile für Erschließungs- und Abwasserbeiträge und Kostenerstattungsbeträge enthält.

Grundflächenzahl (GRZ) bei Wohnbauflächen im Außenbereich:

Die GRZ von 0,2 ist als typisches Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude zu verstehen. Die GRZ von 0,2 entspricht dem Fünffachen der Grundfläche der Gebäude im Außenbereich, die mit der Wohnnutzung in Verbindung stehen.

Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche im Außenbereich bezieht sich auf eine angemessene Umgriffsfläche um die der Wohnnutzung zuzuordnenden Gebäude und Freiflächen entsprechend einem vergleichbaren Bauplatz im Innenbereich.

Die das Bodenrichtwertgrundstück beschreibende GRZ von 0,2 für Wohnbauflächen im Außenbereich gibt das Verhältnis der bebauten Fläche (insbesondere der Grundfläche des Wohngebäudes) zu einer als Baulandfläche zu bewertenden Grundstücks(teil)fläche (Umgriffsfläche) an.

Beispiel:

Grundstück im Außenbereich mit einem Wohnhaus.

Bodenrichtwert W, ASB = 150 €/m².

Grundfläche des Wohnhauses = 120 m², Grundstücksfläche = 1.000 m²,

angemessene Umgriffsfläche als Wohnbaufläche = 600 m²,

die für die Bodenwertermittlung maßgebliche GRZ beträgt 120 m² / 600 m² = 0,2.

Der Bodenrichtwert von 150 €/m bezieht sich auf die Umgriffsfläche von 600 m², die übrige Grundstücksfläche von 400 m² ist entsprechend ihrer Nutzbarkeit z.B. als hausnahes Gartenland oder landwirtschaftliche Fläche zu bewerten.